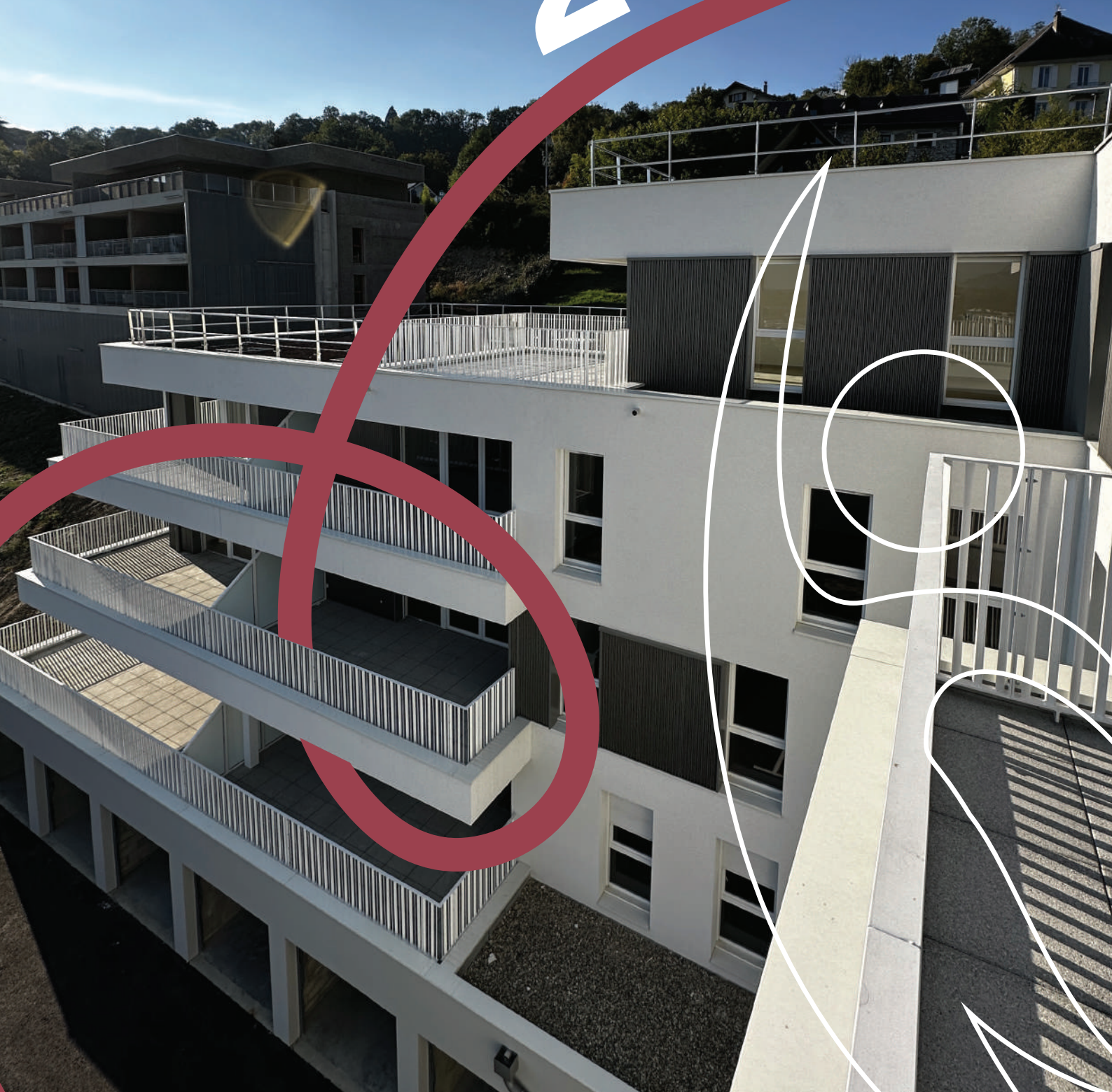


Rapport de gestion

Assemblée Générale
Ordinaire du 21 mai 2026

2025



Sommaire

RAPPORT D'ACTIVITÉ

- 04 Éditos
- 07 Contexte économique et social 2025
- 09 Contexte réglementaire 2025
- 11 Savoisiennne Habitat en 2025

- › *Habitat spécifique*
- › *Le projet Sentina*
- › *Évolution de la RE 2020*
- › *Obtention du Label AIVS*
- › *Le réemploi des matériaux*
- › *L'innovation sociale*
- › *Développement en secteur détendu*
- › *Partenariat Action Logement*
- › *Engagement dans la vie locale*
- › *Nos temps forts en images*
- › *Gouvernance coopérative et Ressources humaines*



NOS PÔLES D'ACTIVITÉ



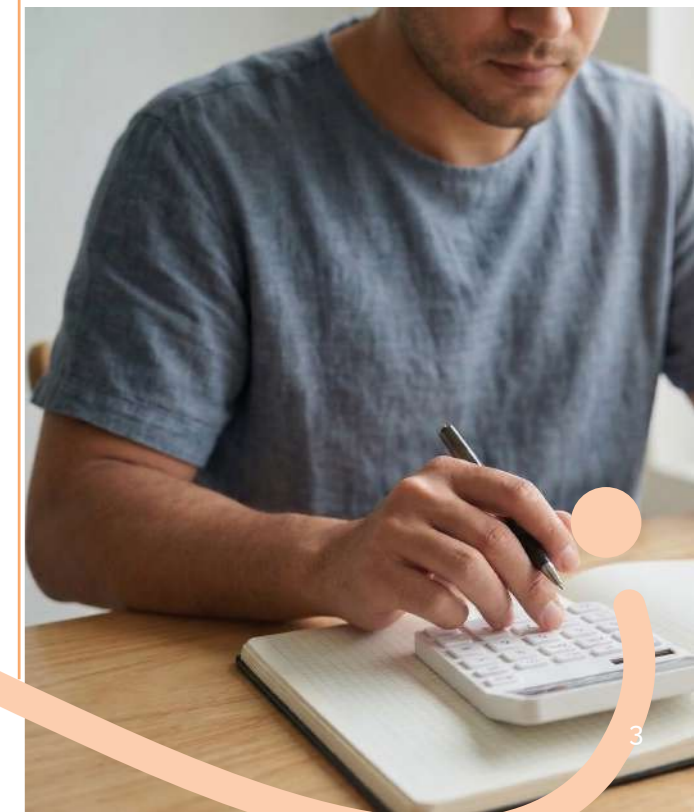
- 47 Développement
- 48 Promotion immobilière
- 52 Maison individuelle
- 54 Gestion immobilière
- 56 Filiales
- 60 Évolution de la société

RAPPORT FINANCIER

- 65 Résultat comptable
- 66 Activités
- 69 Affectation du résultat
- 70 Indicateurs et ratios financiers
- 71 Autres titres immobilisés
- 73 Rapport d'activité accession
- 75 Ventilations
- 76 Délais de paiement des fournisseurs et clients

RAPPORT DE GOUVERNANCE

- 78 Conseil d'administration
- 79 Commissions
- 80 Mandats au Conseil d'administration
- 81 Capital et actionnariat
- 82 Filiales et participations
- 84 Conventions réglementées
- 86 Chiffres clés



Editos



Cyril LAILY
Président

L'année écoulée a été marquée par une **instabilité géopolitique** persistante, aux multiples impacts pour Savoisienn Habitat. Ses conséquences sont bien réelles pour notre économie, et plus particulièrement pour le secteur du bâtiment et des travaux publics : tensions sur les coûts de construction, montée des impayés, élévation du prix du foncier, pression sur les équilibres financiers en raison notamment des attermolements de l'Etat...

Pourtant, dans ce contexte exigeant, Savoisienn Habitat résiste. Mieux encore : elle avance. Grâce à la **solidité de son modèle**, à la **rigueur de sa gestion**, mais surtout grâce à l'**engagement de ses équipes** et à la **confiance de ses partenaires**. Cette résilience n'est pas le fruit du hasard : elle est le résultat d'une **vision collective** et d'un **sens profond de l'intérêt général au service des territoires de Savoie**.

Face à la complexité du monde, nous sommes convaincus d'une chose : la **gouvernance coopérative et partagée** n'est plus une option, c'est une nécessité. Associer les élus, les collaborateurs, les locataires, les partenaires institutionnels et économiques, c'est **enrichir la décision, renforcer la légitimité de l'action** et **construire des réponses plus justes, plus durables** dans l'intérêt d'un mieux

vivre demain. Cette intelligence collective est une force que nous continuerons à cultiver.

L'espoir, c'est aussi l'**innovation**. Une innovation qui n'est pas uniquement technique, mais profondément sociale. Nous développons de nouveaux produits et de nouvelles réponses pour **accompagner les parcours de vie** : logements adaptés au vieillissement, solutions pour les jeunes actifs, réponses aux situations de fragilité ou d'urgence, habitat inclusif, nouvelles formes de services.

Notre ambition est claire : **inventer un habitat plus protecteur, plus accessible et créateur de**

lien

Cette ambition se traduit par une offre de logement diversifiée, pensée comme un véritable **parcours résidentiel**. Parce que les situations sociales évoluent, parce que les besoins ne sont jamais figés, nous voulons être en capacité de répondre à toutes les étapes de la vie, **sans rupture, sans exclusion**. Le logement n'est pas seulement un toit : il est un levier de stabilité, de dignité et d'avenir.

Enfin, nous savons que l'avenir se joue aussi dans la qualité de ce que nous construisons aujourd'hui. L'**excellence constructive et d'usage** est au cœur de la responsabilité de Savoisienn Habitat. Elle est indispensable pour relever les défis environnementaux, maîtriser les coûts sur le long terme et garantir notre rentabilité pour produire davantage de logements demain.

Construire mieux, réhabiliter durablement, innover dans les matériaux et les usages, c'est en effet **préparer l'avenir tout en respectant les générations futures**.

L'espoir n'est pas une naïveté. C'est une volonté. Une volonté d'agir, de s'adapter, de rester fidèles à nos valeurs tout en étant résolument tournés vers demain.

Savoisienn Habitat continuera d'être un **acteur du logement social en Savoie solide, innovant et profondément humain**.



Samuel RABILLARD
Directeur Général

Ce que nous nous efforçons de promouvoir repose sur un constat simple : un **besoin de stabilité, de lien social, d'accès aux services, de confort, de maîtrise des coûts**. Nous le traduisons par une **acquisition foncière, l'élaboration d'un projet immobilier accessible et à prix maîtrisé et sa mise à disposition** dans un souci de qualité et de célérité de projet.

Si cette équation semble simple et sans obstacle puisque répondant à l'intérêt général, la réalité du logement et plus particulièrement du logement social, reste durablement plus complexe.

Notre profession d'opérateur social doit allier les réalités financières, juridiques, économiques et sociales souvent mouvantes et contradictoires, pour les traduire en éléments concrets et au **service de la population** : ici un immeuble, là des services à la population. En tout état de cause, nous produisons une réponse qui est née d'une **volonté forte de notre coopérative**. Notre agilité consiste à trouver le meilleur angle pour agir, avant qu'il ne se referme.

C'est une des raisons de notre stratégie de **diversification de produits, de méthodologie et de territoires** pour pouvoir proposer à tous et désormais sous toutes les configurations politiques et budgétaires, une **offre constante dans sa qualité et sa pertinence**.

C'est dans ce contexte alors même qu'en cette fin d'année 2025 notre Etat est sans budget, que nous avons réussi à relancer la production de logements en souffrance depuis plus de 2 ans et que nous continuons inlassablement à remplir notre mission.

Outre la relance de la production de logements, tant locatifs qu'en accession à la propriété, 2025 a vu se développer des offres nouvelles au sein de notre Direction de Gestion Immobilière par la mise en place d'un **service de transaction immobilière** et l'**accroissement de notre offre accessible dans la gestion de nos copropriétés**.

Les élections municipales de mars 2026 sont majeures. Nous, coopérative HLM, devons trouver le meilleur biais pour **convaincre les maires que l'acte de construire est nécessaire** si tant est qu'il est réfléchi, accepté, et respectueux de notre territoire. Des dizaines de milliers de ménages savoyards sont dans cette attente.

Partenaires, financeurs, décideurs **nous comptons sur vous** pour nous épauler dans cette mission, la motivation de nos équipes et nos capacités à agir sont au rendez-vous !

Rapport d'activité



Contexte économique et social 2025

Stagnation du parc de logements

En 2025, le contexte du logement social en Savoie, et plus particulièrement sur les territoires de Grand Chambéry et Grand Lac, demeure marqué par une **tension structurelle** entre l'offre et la demande.

La progression du parc social y reste **limitée**, freinée par la rareté du foncier, les contraintes réglementaires et l'augmentation des coûts de construction. Cette stagnation contribue à une **faible mobilité résidentielle** et à un **allongement des délais d'attribution des logements**.

Hausse des loyers dans le secteur social et pression accrue sur le logement

Parallèlement, les loyers du parc social connaissent une **hausse modérée mais continue**. Bien que ces niveaux demeurent inférieurs à ceux du marché privé, ils renforcent les enjeux d'accessibilité pour les ménages les plus modestes.

La pression sur la demande s'intensifie, portée par l'attractivité économique et résidentielle du territoire. Cette situation se traduit par une **augmentation du nombre de demandeurs** et par un **engorgement durable des parcours résidentiels**.

C'est dans ce contexte que nous, Savoisiennne Habitat avons décidé, à l'unanimité, le **gel des loyers** au 1er janvier 2026. Pleinement conscients du contexte conjoncturel et des difficultés économiques que peuvent rencontrer de nombreux ménages, nous avons ainsi souhaité réaffirmer les **valeurs sociales** qui fondent notre action.

Profil des locataires sociaux

Le profil des locataires sociaux évolue sensiblement : les ménages accueillis présentent des **niveaux de ressources plus faibles**, une plus grande **diversité de situations familiales** et une **durée d'occupation des logements sociaux plus longue**, révélatrice des difficultés d'accès au logement dans le parc locatif privé et à la propriété.

Dans ce contexte, les enjeux pour les acteurs du logement social comme Savoisiennne Habitat demeurent majeurs : **maintenir l'accessibilité financière**, favoriser la **fluidité des parcours résidentiels** et **adapter l'offre** aux besoins sociaux en constante évolution.

La relance de notre production de logements contribuera - toute proportion gardée - à réamorcer l'offre. L'accession sociale « libère » une partie du parc social occupé et le locatif social neuf répond également à **relâcher cette pression sur la demande**. Pour ce faire, il est impératif que tous les acteurs du logement et plus spécifiquement du logement social soient en **capacité de produire**.

L'échéance électorale de mars 2026 est déterminante pour relever le défi. Pour ce faire, une **volonté politique** est impérieuse pour accompagner notre démarche volontariste.

La signature du plan de relance de production de logements en Savoie en date de début 2026 est un bon premier pas : il devra se traduire au niveau de toutes les instances par des faits.

L'Échappée Belle

Bassens

Livraison 2025
18 logements

12 en accession sociale et 6 en locatif social



Inflation, désinflation et évolution des taux bancaires

En 2025, l'environnement économique a été marqué par une **normalisation progressive de l'inflation**, désormais proche des niveaux cibles en France, estimée autour de 1,4 % sur l'année, traduisant une stabilisation après les tensions inflationnistes observées depuis 2022.

Dans ce contexte de désinflation, la politique monétaire européenne s'est progressivement assouplie : la Banque centrale européenne a poursuivi la **baisse de ses taux directeurs**, contribuant à une détente graduelle des conditions de financement.

Cette évolution s'est traduite par une **diminution sensible des taux interbancaires de court terme**, notamment de l'Euribor 3 mois, en recul d'environ 70 points de base entre le début et la fin de l'année 2025. Cette baisse a contribué à réduire la pression financière sur les opérations de promotions immobilières, en particulier celles financées par des crédits promotion ou des préfinancements fonciers.

Pour le secteur du logement social, les conditions de financement ont également évolué sous l'effet des **deux baisses successives du taux du Livret A**, fixé à 2,4 % en février 2025 puis à 1,7 % en août 2025, réduisant mécaniquement les charges d'intérêts de la dette locative supportées par notre coopérative.

Les **taux moyens de crédit immobilier se sont ainsi stabilisés** en 2025 autour de 3,1 % à 3,3 %, après les niveaux élevés constatés fin 2023. Parallèlement, un **assouplissement progressif des conditions d'octroi** par les établissements bancaires a contribué à la relance de la demande de financement, illustrée par une production de crédits aux particuliers en forte progression au premier semestre 2025 (+46% par rapport au premier semestre 2024).

Enfin, l'année 2025 a été marquée par une réforme significative du **prêt à taux zéro (PTZ)**, désormais élargi à l'ensemble du territoire et à tous les logements neufs, y compris les maisons individuelles.

La **revalorisation des plafonds de ressources** et l'**augmentation des quotités finançables** ont permis d'accroître le nombre de ménages éligibles, contribuant à la **solvabilisation de la demande en accession sociale** dans un contexte de reprise progressive du marché immobilier.



Contexte réglementaire 2025 ●

Évolution des plafonds de revenus Évolution du zonage Loi SRU

Si l'évolution des plafonds de revenus est restée mesurée ce début d'année 2026, celle des plafonds de prix de vente a failli freiner notre production dans les zones dites détendues. Elles ne sont pas pour autant dénuées de besoins en logements neufs. La loi de finances a acté une **diminution de plus de 5% des plafonds de prix de vente y compris en zone C** : fort heureusement, cette **baisse a été gelée fin janvier 2026** nous permettant de continuer à **développer nos nombreux projets en zone C**.

Concernant le zonage, 2025 a vu un certain nombre de **stations de montagne savoyardes** et de **communes sur le bassin chambérien et aixois évoluer en zone A**. Cette évolution correspond à une réalité de tension du territoire et permettra à nos acquéreurs de bénéficier d'une **quotité de prêt à taux zéro supérieure**, mais a le désavantage de participer à l'augmentation, presque mécanique, de l'immobilier dans ces zones, y compris sur le volet foncier. Certaines communes ont fait le choix politique de conserver leur zonage pour **lutter contre la spéculation immobilière**.

La grande oubliée de cette évolution de zonage reste encore la **partie locative**. Elle reste **figée depuis des décennies**. À Aix-les-Bains par exemple, le zonage réfère à la production de logements en accession est à son maximum (A) quand celui des plafonds de loyer est à son minimum (3). Ce grand écart dans la logique de production obère particulièrement notre capacité à produire du logement locatif social dans ces zones.

Concernant la pression de la demande enfin, le calcul théorique de tension appelait à **une augmentation du pourcentage de 20 à 25%** de logements sociaux sur le territoire de Grand Chambéry par exemple. Le décret du 29 janvier 2026 a fait **évoluer les seuils de calcul**, libérant les communes concernées de ce nouvel effort. Eu égard de la demande de logements locatifs sociaux sur notre territoire, on ne peut que le déplorer.

Loi logement

Les trois derniers projets de loi logement ont été ajournés eu égard des nombreux changements de gouvernements. Nous le regrettons. Notre secteur s'inscrit sur un temps long, la maturation de nos projets nécessite des années de travail et **l'absence de perspective**, de **politique volontariste en termes de logement**, et d'**intérêt porté à notre secteur** est contraire à l'**intérêt de milliers de savoyards**.

La loi de finances 2026 a répondu très partiellement à ce besoin de cap, par la mise en œuvre du « fameux » **statut de bailleur privé**. C'est une première réponse à la promotion privée qui s'est vue supprimée en décembre 2024 les dispositifs de défiscalisation sur l'investissement immobilier, véritable soutien à son activité. La mise en place de ce nouveau dispositif est une première réponse, largement insuffisante.

Concernant le logement social tant en locatif qu'en accession, aucune nouvelle mesure significative est à noter si ce n'est la **diminution de la ponction RLS** (réduction de loyer solidarité) créée en 2018 : un petit souffle donné aux opérateurs sociaux mais qui n'est pas à la hauteur des enjeux face à la crise du logement que nous traversons.

Savoisienne Habitat en 2025

Habitat spécifique et nouveaux besoins



Laure PONS
Responsable Développement

Dans un contexte marqué par l'évolution des modes de vie, le vieillissement de la population et la transformation des attentes sociales, le logement ne se limite plus à répondre à un simple besoin d'habitation. Il doit désormais **s'adapter à des parcours de vie diversifiés et à des situations spécifiques**.

À travers cet entretien, **Laure PONS**, notre Responsable Développement, partage son analyse des nouvelles sollicitations en matière d'habitat spécifique et décrypte les enjeux auxquels les acteurs du logement social doivent aujourd'hui répondre : **anticiper, adapter et concevoir des solutions durables, inclusives et accessibles à tous**.

Les demandes en matière de logement évoluent, qu'entend-on aujourd'hui par "habitat spécifique" ?

L'habitat spécifique désigne des logements conçus pour **répondre à des besoins particuliers**, liés à une situation de vie ou à un public identifié. Cela concerne par exemple les personnes âgées, qu'elles soient autonomes ou en perte d'autonomie, les personnes en situation de handicap, les jeunes actifs ou étudiants, les familles monoparentales, ou encore des ménages en situation de fragilité sociale.

Nous pouvons également y intégrer des formes d'habitat participatif, qui proposent une **manière différente d'habiter**, fondée sur l'implication des résidents dans la vie collective.

Il ne s'agit pas uniquement de construire un logement. Il s'agit de **concevoir un cadre de vie adapté** : accessibilité, proximité des services, qualité des espaces communs, parfois accompagnement social. L'enjeu est d'**anticiper les évolutions démographiques et sociétales** plutôt que de les subir.

En tant que promoteur social, notre rôle est d'apporter des solutions **pérennes, intégrées au**

tissu urbain, qui répondent à des besoins **identifiés** tout en contribuant à **l'équilibre du territoire**.

Quelles sont les principales nouvelles attentes que vous observez chez les collectivités et les habitants ?

Les attentes ont évolué, à la fois du côté des collectivités et des habitants.

Les collectivités recherchent des **projets mixtes, inclusifs et socialement équilibrés**. Elles sont particulièrement attentives au développement de logements destinés **aux résidents permanents**, notamment en zone tendue ou de montagne, et souhaitent **limiter les phénomènes spéculatifs lors des reventes**. L'enjeu est de préserver la vitalité des territoires.

Du côté des **habitants**, la demande porte d'abord sur **l'accessibilité financière**. Le logement doit **rester abordable**, tant à l'achat qu'à la location. La **performance énergétique** est également devenue centrale, car elle conditionne le niveau des charges dans la durée.

La **localisation reste toujours déterminante** : proximité des transports, des commerces, des services de santé. Les ménages expriment aussi

un besoin accru de **modularité des espaces**, notamment en lien avec le télétravail et le desserrement des ménages (c'est-à-dire le fait que davantage de personnes vivent seules ou en petits foyers.)

Enfin, la **qualité d'usage** est essentielle : luminosité, espaces extérieurs, parties communes conviviales. La **sensibilité environnementale** progresse également, en particulier concernant le choix de matériaux à faible impact carbone et les modes de chauffage reposant sur des **énergies renouvelables**.

Comment Savoisienn Habitat identifie ces besoins en amont d'un projet ?

L'identification des besoins repose sur plusieurs leviers complémentaires. Nous travaillons en étroite collaboration avec les **collectivités locales** ainsi qu'avec nos **partenaires institutionnels et sociaux**. Les échanges réguliers permettent de **comprendre les priorités** du territoire.

Nous réalisons également des **études de marché** et analysons les données démographiques et territoriales afin d'**objectiver les besoins** : évolution de la population, typologie des ménages, tension sur le logement.

Lorsque cela est pertinent, nous menons des **concertations avec des acteurs locaux, notamment associatifs**. Pour les services sociaux et médico-sociaux, ces collaborations existent mais restent ciblées sur certains projets spécifiques. Enfin, le **retour d'expérience** de nos résidents et de nos gestionnaires est précieux. Il nous permet d'**ajuster nos programmes et d'améliorer en continu nos réponses**.

Notre objectif est d'adopter une **vision prospective** : anticiper les évolutions plutôt que réagir dans l'urgence.

En quoi la conception d'un habitat spécifique diffère-t-elle de celle d'un programme classique ?

Un programme d'habitat spécifique implique des **exigences supplémentaires**.

Il intègre souvent des **normes techniques renforcées**, notamment en matière d'**accessibilité et de sécurité**. La conception des espaces communs est également pensée pour favoriser le **lien social** et répondre aux besoins identifiés du **public concerné**.

Selon les projets, nous collaborons avec des **gestionnaires spécialisés** afin d'assurer un **accompagnement adapté**. Car au-delà du bâti, la dimension humaine est déterminante dans la réussite de ces opérations.

Un autre point central reste la **solvabilisation des ménages**. Ces projets s'adressent souvent à des publics fragiles ou à des ménages aux ressources contraintes. Il est donc indispensable de trouver un **équilibre économique** permettant de maintenir l'accessibilité financière tout en garantissant la qualité et la pérennité du projet.

L'habitat spécifique demande ainsi une approche globale, à la fois technique, sociale et économique.

Selon vous, quels seront les grands enjeux de l'habitat social dans les prochaines années ?

Plusieurs enjeux majeurs se dessinent. Le **vieillesse de la population** va nécessiter une adaptation accrue des logements et des environnements résidentiels. Parallèlement, les **situations de fragilité sociale** sont en augmentation, ce qui impose de proposer des solutions adaptées et accessibles.

La **transition écologique** constitue un défi structurant : amélioration de la performance énergétique, réduction de l'empreinte carbone, choix de matériaux durables.

La **raréfaction du foncier** impose également de densifier intelligemment, en conciliant qualité de vie et maîtrise des coûts.

Enfin, le **maintien de la mixité sociale** demeure un pilier de la cohésion territoriale. L'**innovation** dans les modes d'habiter — habitat inclusif, intergénérationnel, évolutif — jouera un rôle clé pour répondre aux attentes de demain.

L'habitat social devra **conjuguer exigence environnementale, accessibilité économique et qualité d'usage** pour rester un levier d'équilibre et de solidarité au sein des territoires.



[...] le maintien de la mixité sociale demeure un pilier de la cohésion territoriale. L'innovation dans les modes d'habiter jouera un rôle clé pour répondre aux attentes de demain.

Le projet **SENTINA**

Construction de 26 logements de fonction et d'une caserne de gendarmerie à Novalaise

Le projet SENTINA trouve son origine en septembre 2021, à l'initiative du peloton de gendarmerie motorisé de Nances, qui exprime la volonté de **créer des logements de fonction** aux environs de Novalaise afin d'**améliorer les conditions d'hébergement des militaires et de renforcer la proximité opérationnelle**.

En décembre 2021, la commune de Novalaise se positionne officiellement pour accueillir le projet. Un terrain situé route du Col de l'Épine est identifié comme support foncier potentiel. Ce positionnement marque une étape déterminante, traduisant **l'engagement de la collectivité à accompagner l'implantation d'une infrastructure de gendarmerie sur son territoire**.

Forte de la réussite d'une opération précédente avec Savoisienn Habitat, la commune se tourne naturellement vers elle pour porter le projet immobilier.

2022

Structuration du projet et premières études

En janvier 2022, le projet s'inscrit dans un contexte national marqué par une demande présidentielle visant la **création de 200 nouvelles brigades de gendarmerie en France**. Cette orientation stratégique confère au projet une dimension institutionnelle renforcée et conforte la pertinence de la candidature locale.

Dans cette dynamique, une **première esquisse est réalisée pour 16 logements**, correspondant au besoin initialement envisagé. Cette phase permet de **valider la faisabilité urbaine, technique et financière** de l'opération.

Parallèlement, la commune de Novalaise dépose un dossier de candidature afin de répondre officiellement à la demande de l'État et d'inscrire le projet dans le programme national de création de brigades.

Cette période constitue une phase exploratoire essentielle, au cours de laquelle les partenaires **affinent le programme, sécurisent le foncier et consolident les engagements institutionnels**.

Après une phase d'instruction et d'analyse au niveau national, le projet connaît une avancée majeure en février 2024 avec la **validation du ministère de l'Intérieur**.

Cette validation s'accompagne d'une évolution significative du programme : le projet est **redimensionné pour intégrer 26 logements de fonction** au lieu des 16 prévus initialement, **et une caserne de gendarmerie**, traduisant une ambition accrue et une implantation pérenne des services sur le territoire.

Cette modification implique :

- Une révision du programme architectural,
- Une adaptation des études techniques,
- Une actualisation du bilan financier,
- Une reconfiguration des surfaces et des stationnements.

En avril 2024, Savoisienn Habitat est mise en relation avec les Services des Affaires Immobilières de l'État compétents, afin d'engager la structuration opérationnelle et administrative définitive du projet.

Cette phase marque le **passage d'un projet d'intention à une opération formellement encadrée par les services de l'État**.

2024 - 2026

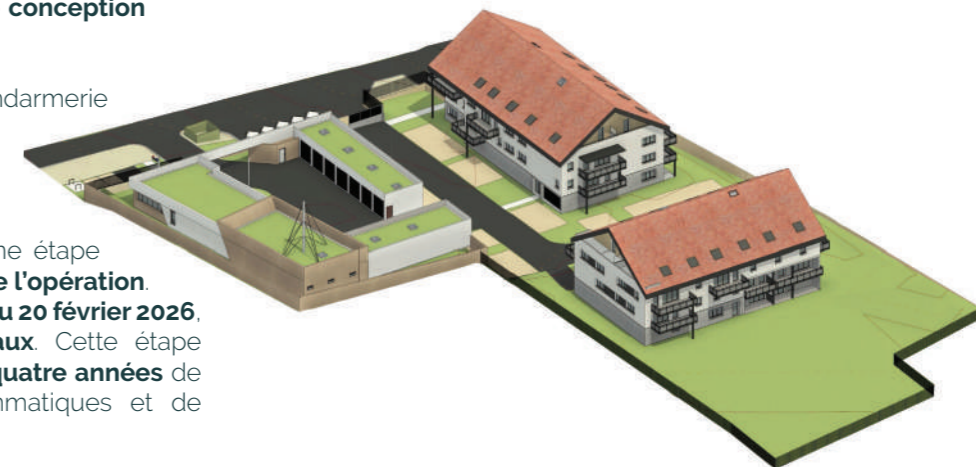
Dépôt du permis de construire et lancement opérationnel

La phase réglementaire se concrétise par le **dépôt du permis de construire le 23 décembre 2024**. Ce dépôt vient **clôre les études de conception et valider la conformité du projet** :

- Aux règles d'urbanisme locales,
- Aux exigences techniques de la gendarmerie nationale,
- Aux normes environnementales en vigueur.

L'instruction du permis constitue une étape clé dans la **sécurisation juridique de l'opération**.

L'ordre de service est programmé au 20 février 2026, marquant l'entrée en **phase travaux**. Cette étape traduit l'aboutissement de plus de **quatre années** de maturation, d'ajustements programmatiques et de coordination institutionnelle.



Portée stratégique du projet

Le projet SENTINA illustre :

- La capacité de Savoisienn Habitat à porter des **opérations complexes associant logements et équipements publics spécifiques** ;
- La **qualité du partenariat** entre Savoisienn Habitat et la commune de Novalaise ;
- L'importance d'une **anticipation foncière et programmatique** adaptée aux enjeux territoriaux.

Au-delà de la construction immobilière, le projet répond à plusieurs objectifs structurants :

- 1 **Renforcement de la présence des forces de sécurité** sur un secteur géographique stratégique de l'Avant-Pays savoyard ;
- 2 **Amélioration des conditions de logement** des militaires et de leurs familles ;
- 3 **Contribution à la dynamique territoriale locale**, tant en phase chantier qu'en phase d'exploitation.

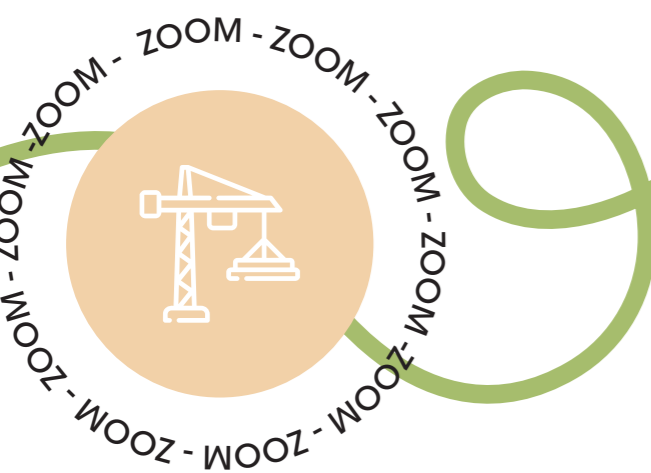
Initiée en 2021 à partir d'un besoin local exprimé par le peloton motorisé de Nances, l'opération SENTINA a progressivement évolué vers un projet d'envergure nationale intégré au plan national de création de nouvelles brigades.

La validation ministérielle de 2024 et l'extension du programme à 26 logements + une caserne confèrent à cette opération une dimension stratégique majeure pour le territoire de Novalaise.

Le lancement opérationnel en février 2026 a marqué l'aboutissement d'un processus partenarial structuré, démontrant la capacité de Savoisienn Habitat à accompagner les collectivités et services de l'État sur des besoins très spécifiques.

2021

Origine du besoin



2024

Validation ministérielle et évolution du programme

Évolution RE 2020 : nouveaux seuils 2025 - 2030 ●

Depuis son entrée en vigueur, la **Réglementation environnementale 2020 (RE2020)** prévoit un **renforcement progressif** des exigences environnementales applicables aux **bâtiments neufs** avec un abaissement des seuils en 2025, puis 2028 et 2031.

Au 1er janvier 2025, une nouvelle étape importante est entrée en vigueur pour tous les permis de construire déposés à compter de cette date.

Cette évolution marque une **accélération nette vers le bas carbone et une amélioration renforcée de la performance énergétique.**

Ce qui a concrètement changé en 2025

1. Des bâtiments encore plus performants énergétiquement

La réglementation impose :

- Une **amélioration d'environ 10 %** des performances énergétiques des bâtiments
- La **fin progressive** des systèmes de chauffage **100 % gaz**
- Une **isolation renforcée**
- Une attention accrue au confort d'été, afin de **limiter les surchauffes** sans recourir massivement à la climatisation

En résumé : les logements devront **consommer moins d'énergie** et être plus confortables, **été comme hiver.**

2. Une baisse significative des seuils carbone

L'évolution majeure de 2025 concerne la **réduction des plafonds d'émissions de CO₂**, évalués sur l'ensemble du cycle de vie du bâtiment (50 ans).

Deux indicateurs sont particulièrement concernés :
► L'impact carbone lié à l'**énergie utilisée par le bâtiment.**

Cela **inclut** :

- le chauffage
- l'eau chaude sanitaire
- le refroidissement
- l'électricité

Cette évolution **favorise** :

- les pompes à chaleur,
- les réseaux de chaleur vertueux,
- les solutions à faible émission carbone.

Les systèmes les plus émetteurs deviennent, à l'inverse, **pénalisants.**



► L'impact carbone lié à la **construction elle-même.**

La réglementation intègre désormais plus fortement :

- les émissions liées au chantier (engins, transport, consommation d'énergie),
- l'impact carbone des matériaux et équipements utilisés (structure, façade, second œuvre, équipements techniques, etc.).

Les données environnementales des produits proviennent de la base nationale INIES, via des fiches environnementales spécifiques.

Le **choix des matériaux** devient donc stratégique : certains produits disposent de données **favorables**, d'autres sont **pénalisants.**

En clair : ce n'est plus seulement la consommation énergétique du bâtiment qui compte, mais aussi la **manière dont il est construit.**

Quels impacts pour notre activité ?

Une augmentation des coûts de construction

Les premières estimations situent l'impact **entre +5 % et +10 %** selon les opérations.

Cette hausse s'explique par :

- le recours à des **matériaux bas carbone** plus coûteux,
- des **études techniques** plus poussées,
- des **arbitrages constructifs** plus complexes.

Une conception plus stratégique

La **performance environnementale** doit désormais être intégrée dès la phase faisabilité :

- Les **choix de structure** (béton, bois, mixte) deviennent déterminants.
- La **compacité des bâtiments** influence fortement leur performance carbone.
- Les arbitrages doivent être réalisés très en amont pour **éviter des surcoûts tardifs.**

Sur notre territoire, les contraintes foncières et la topographie limitent parfois la possibilité de formes simples et compactes, ce qui complexifie l'optimisation réglementaire.

Conséquences opérationnelles

Ces évolutions peuvent entraîner :

- Un **allongement** des phases d'études
- Une **nécessité d'anticipation renforcée**
- Une **pression** sur les prix de vente
- Une vigilance accrue pour **maîtriser** les équilibres économiques des opérations

Enjeu stratégique pour le secteur de la construction

Le seuil 2025 de la RE2020 marque un tournant :
• La **performance environnementale** devient un enjeu structurel.

- La prise en compte du **carbone**, sous toutes ses formes devient un enjeu central pour répondre aux exigences de cette réglementation
- Les **choix architecturaux et techniques** impactent directement :

- les coûts,
- les délais,
- les formes urbaines,
- la stratégie foncière.

Plus que jamais, l'anticipation et l'intégration précoce des objectifs environnementaux constituent un levier de maîtrise des risques et de compétitivité.

Obtention du label AIVS® – Fapil : une reconnaissance nationale pour notre service de gestion immobilière



En 2025, notre service de gestion immobilière a obtenu le **label AIVS®** (Agence Immobilière à Vocation Sociale), décerné par la Fapil (Fédération des Associations pour la Promotion et l'Insertion par le Logement). Cette distinction constitue un **gage de qualité, d'engagement social et de professionnalisme**, et vient valoriser notre rôle dans **l'accès et le maintien dans le logement des ménages en difficulté**.



Les critères du label AIVS® :

L'attribution de ce label repose sur des exigences rigoureuses, qui reflètent pleinement les valeurs et les pratiques de notre coopérative :

- Qualité de l'accompagnement social et **sécurisation des ménages** ;
- Maîtrise et professionnalisation de la gestion locative, **adaptée aux besoins** des publics accompagnés ;
- Équilibre économique et **pérennité de l'activité** ;
- Implication dans les **politiques locales** de l'habitat et partenariats institutionnels ;
- Gouvernance **transparente** et **évaluation continue** des pratiques.

Cette reconnaissance marque une étape stratégique dans le développement de Savoienne Habitat. Elle consolide notre positionnement comme **acteur reconnu de l'intermédiation locative**, ouvre des perspectives pour **élargir notre offre** et **adapter notre modèle** aux besoins des territoires, et offre la possibilité de **renforcer nos partenariats avec les collectivités**.

Gestion d'une résidence tertiaire

Dans le cadre du développement de nos activités, nous assurons désormais le mandat de syndic de la **copropriété tertiaire Val Parc**, située à **La Motte-Servolex**, à un emplacement stratégique à l'entrée de la ville.

Il s'agit de notre première gestion d'un ensemble tertiaire. Cette copropriété, composée de **44 lots principaux et occupée par des professionnels de santé**, a retenu notre candidature en raison de notre **ancrage local** et de notre **expertise en gestion de copropriétés**.

Compte tenu des spécificités liées à un immeuble dédié aux activités de soins, notre intervention s'articulera autour de plusieurs priorités :

- Assurer une **gestion rigoureuse** et le **bon maintien de l'immeuble** ;
- Accompagner les **projets de rénovation** et de **valorisation du patrimoine** ;
- Veiller à la **qualité et à la fonctionnalité** des espaces pour les professionnels de santé et leur patientèle.

Cette prise de mandat marque une étape structurante dans la diversification de nos activités vers la gestion de copropriétés tertiaires.



Val Parc

La Motte Servolex

Copropriété de 44 lots principaux, occupée par des professionnels de santé

Le réemploi des matériaux

Dans le cadre de notre démarche environnementale, nous avons testé lors de notre opération "Les Dryades" à Saint-Jean d'Arvey le réemploi de matériaux. Au-delà des objectifs techniques et réglementaires, cette approche traduit notre **volonté d'agir concrètement en faveur d'une construction plus responsable.**

Nous avons recueilli le témoignage de François BALINI, dirigeant de l'entreprise de bâtiment TPB, ayant contribué à cette opération, afin d'éclairer, du point de vue d'un **partenaire de terrain**, les enjeux et les bénéfices d'une telle démarche.



Scannez le QRCode et découvrez en vidéo "Le Réemploi des matériaux sur le site Les Dryades" !



Les Dryades

Saint-Jean-d'Arvey

- 10 lots pour la construction de maisons individuelles
- 34 logements en accession à la propriété dont 20 en Bail Réel Solidaire
- 13 locatifs sociaux

Date de livraison prévisionnelle : 1er semestre 2028



François BALINI
Dirigeant de l'entreprise TPB

Comment avez-vous perçu la démarche environnementale portée par Savoisienn Habitat sur cette opération ?

Nous avons proposé cette démarche de réemploi au regard de notre connaissance fine du site. Cette approche a immédiatement séduit Savoisienn Habitat, sensible à la **dimension technique et écoresponsable de la solution**. Nous partageons la volonté de démontrer, preuves à l'appui, qu'une **gestion intelligente des matériaux** déjà présents permet à la fois de **réduire l'empreinte carbone** d'une opération et de **sécuriser son équilibre budgétaire**.

Ce qui est important, c'est que cette initiative n'est pas restée au stade de l'intention. Elle a été intégrée dès la **phase de préparation du chantier**, avec des objectifs clairs et partagés. Cela traduit un **engagement environnemental structuré**, inscrit dans une **logique de performance globale du projet**.

Le réemploi des matériaux est encore peu répandu. Comment cela s'est-il concrètement traduit sur ce chantier ?

Le réemploi reste encore trop peu mobilisé dans notre secteur, alors même que les enjeux environnementaux qui entourent nos métiers nous imposent aujourd'hui un **raisonnement global** et une **prise en compte systématique** de ces dimensions.

Ce chantier constitue ainsi une véritable référence en

la matière.

La démarche s'est traduite par l'**identification des matériaux présents sur site susceptibles d'être réutilisés**, leur **tri**, leur **contrôle technique** et, si nécessaire, leur **adaptation** afin de garantir des **performances équivalentes** à celles de matériaux issus de carrières.

Cette organisation a nécessité une **anticipation logistique spécifique** : limitation des évacuations, optimisation des terrassements, coordination étroite entre les équipes. Mais elle a surtout permis d'obtenir des résultats concrets.

Ce chantier constitue ainsi une référence démontrant que le réemploi peut être **intégré efficacement** dans une opération courante. Ce savoir-faire génère des **impacts positifs** à plusieurs niveaux :

- **réduction significative des nuisances** grâce à la **diminution massive des circulations de camions**,
- **baisse des émissions de gaz à effet de serre** liées à ces transports,
- **valorisation du site lui-même**, contribuant à rendre plus sobres les travaux de terrassement réalisés.

Quels sont, selon vous, les principaux bénéfices du réemploi ?

Le réemploi des matériaux constitue un **levier stratégique** présentant des bénéfices environnementaux, économiques et opérationnels significatifs et **immédiatement tangibles**.

Sur le plan environnemental, il permet de :

- **limiter l'extraction de ressources naturelles**,
- **réduire les émissions de gaz à effet de serre** liées à la production et au transport de matériaux neufs,
- **diminuer le volume de déchets** dirigés vers les filières d'élimination.

Cette démarche contribue ainsi à la **préservation des écosystèmes** et s'inscrit pleinement dans une **logique d'économie circulaire**.

D'un point de vue économique, le réemploi **optimise les coûts en réduisant les dépenses**

d'approvisionnement en matériaux neufs, les frais de transport et les coûts de gestion des déchets.

Il favorise également le développement de filières locales et participe à la création de valeur sur le territoire.

Enfin, sur le plan opérationnel, l'utilisation de matériaux disponibles sur site améliore la réactivité des équipes et sécurise les délais d'exécution.

Une fois contrôlés et retravaillés pour garantir leurs caractéristiques techniques équivalentes à celles des matériaux issus de carrières, ces matériaux constituent une solution pragmatique et performante.

Ainsi, le réemploi représente une approche responsable et efficiente, conciliant performance technique, maîtrise des coûts et engagement environnemental.

Cette démarche a-t-elle représenté des défis particuliers pour votre entreprise ?

Nous ne considérons pas cette démarche comme un défi, mais comme l'expression d'une manière plus cohérente et responsable d'exercer notre métier.

Elle traduit une approche réfléchie, intégrant pleinement les enjeux environnementaux, économiques et opérationnels des projets.

Elle suppose rigueur, anticipation et coordination, et met en valeur notre capacité d'adaptation et notre savoir-faire technique : être en mesure d'analyser un site, de proposer une solution sur mesure et d'en assurer la mise en œuvre sécurisée fait partie de notre expertise.

Cette approche renforce également le dialogue avec le maître d'ouvrage. En accompagnant nos clients avec pragmatisme et exigence, nous contribuons à l'équilibre global des projets, en conciliant performance technique, respect des délais, maîtrise des coûts et responsabilité environnementale.

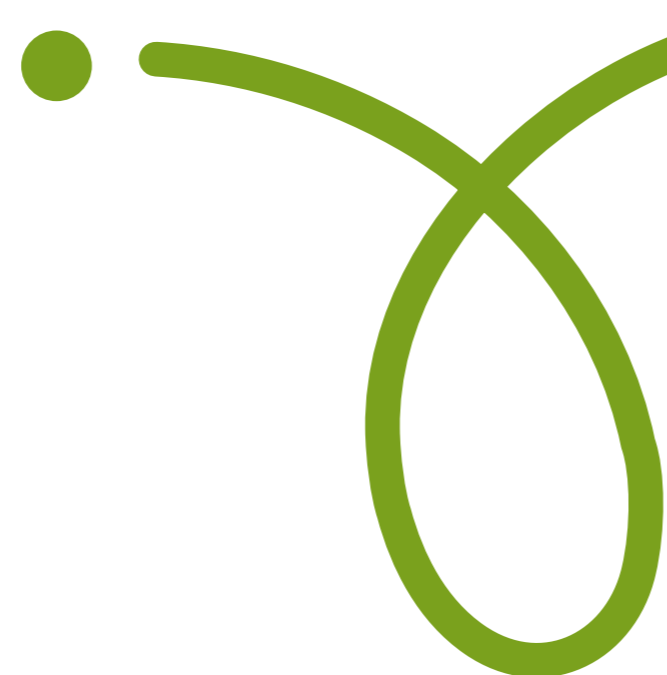
Pensez-vous que ce type d'initiative est appelé à se développer ?

La pratique du réemploi des matériaux est amenée à se développer naturellement, au regard des bénéfices environnementaux, économiques et opérationnels qu'elle génère. Les contraintes réglementaires croissantes, la nécessité de préserver les ressources naturelles et la recherche constante d'optimisation des coûts renforcent cette dynamique et en font une évolution logique des pratiques du secteur.

Toutefois, la mise en œuvre d'un tel procédé demeure conditionnée à un préalable

indispensable : la compatibilité des sols et des matériaux présents sur site. Les caractéristiques géotechniques doivent permettre leur réutilisation après contrôle et, le cas échéant, adaptation. Cette condition constitue un élément déterminant dans la décision d'engager une démarche de réemploi.

Lorsque ces conditions sont réunies, le réemploi s'impose comme une solution responsable, efficiente et pleinement adaptée aux enjeux actuels du secteur de la construction.



Le mot de Yannick LEJARS,
Responsable
de Programmes
Savoisienne
Habitat



« Cette opération illustre une manière différente d'aborder la construction. Le réemploi demande de l'anticipation et de la rigueur, mais il démontre qu'il est possible de concilier performance technique et responsabilité environnementale. »

Nous avons apprécié la clarté des objectifs fixés et la qualité du dialogue tout au long du chantier. Ce type de démarche contribue à faire évoluer nos métiers et donne du sens à notre engagement en tant qu'entreprise du bâtiment. »



L'innovation sociale : structurer aujourd'hui les solutions de demain

Une compétence mutualisée au service de notre stratégie 2025-2030

Dans un contexte marqué par la complexification des parcours résidentiels, l'augmentation des coûts de production et la fragilisation d'une partie croissante des ménages, l'innovation sociale constitue un levier stratégique majeur pour **maintenir notre capacité à remplir notre mission d'intérêt général**.

Inscrite comme l'un des axes prioritaires de notre feuille de route 2025-2030, la **mutualisation de nos ressources** avec nos Coopératives partenaires Rhône-Saône Habitat et Isère Habitat s'est traduite concrètement par l'**embauche partagée d'une Responsable Innovation Sociale**.

Ce choix stratégique répond à un objectif clair : **internaliser la compétence recherche et développement** afin de structurer, sécuriser et accélérer l'émergence de solutions nouvelles. L'enjeu n'est pas d'innover pour innover, mais d'**imaginer et de concrétiser opérationnellement des produits et des montages financiers** permettant de rendre durablement le logement accessible à tous.

Cette démarche traduit une conviction commune : face aux mutations économiques, sociales et environnementales, **l'innovation doit être pensée collectivement, organisée et intégrée à nos pratiques**.



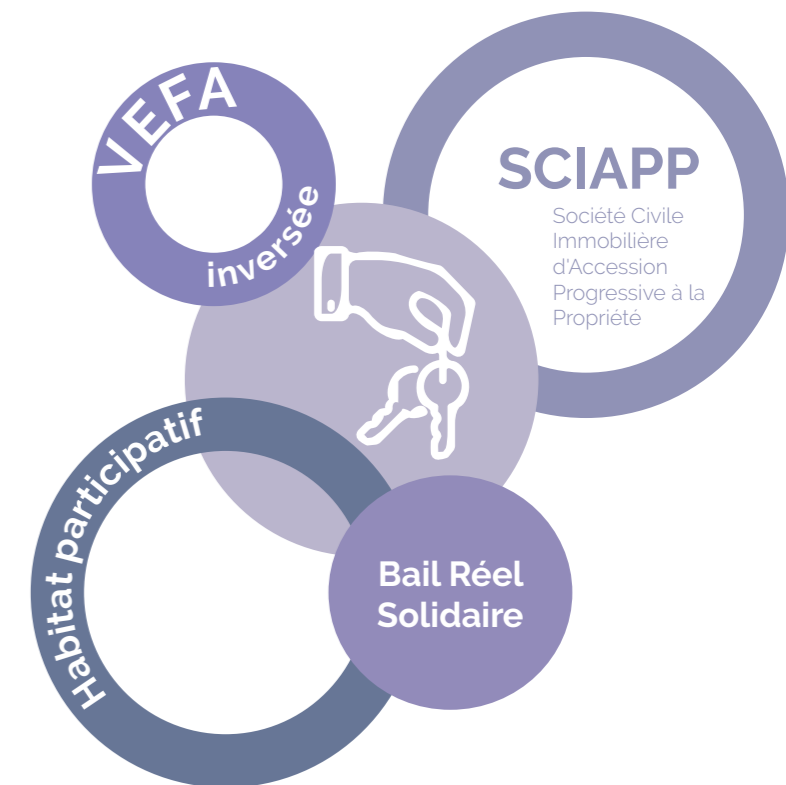
Capitaliser : structurer l'existant pour mieux innover

L'innovation sociale s'appuie d'abord sur une **connaissance approfondie de nos propres savoir-faire**.

Un travail de recensement des expertises internes à chaque coopérative est engagé afin de **cartographier nos compétences, nos retours d'expérience et nos réussites**. Cette capitalisation permet de **valoriser les initiatives déjà menées** et d'**éviter la dispersion des efforts**.

Parallèlement, une **cartographie des dispositifs** existants est réalisée : **SCIAPP** (Société Civile Immobilière d'Accession Progressive à la Propriété), **VEFA inversée** (Vente en l'État Futur d'Achèvement), **Habitat participatif**, **Bail Réel Solidaire** et **autres montages spécifiques**. L'objectif est de clarifier, sécuriser et partager ces outils afin de **faciliter leur mobilisation dans de futurs projets**.

Capitaliser, c'est poser les bases d'une innovation maîtrisée, fondée sur l'expérience et la rigueur.



Développer : concevoir des réponses adaptées aux besoins émergents

L'innovation sociale vise ensuite à développer des solutions concrètes, en réponse aux **évolutions des territoires, et des besoins et modes de vie des ménages**.

Cela passe notamment par la **conception d'habitats destinés à des publics spécifiques** :

- **séniors**, dans un contexte de vieillissement de la population ;
- **travailleurs saisonniers** en zone de montagne notamment ;
- **familles monoparentales ou ménages solos**, dont le nombre progresse ;
- ou encore **projets d'habitat participatif** favorisant le lien social.

Au-delà de la typologie des publics, la question centrale reste celle de la **solvabilisation des ménages**. L'innovation porte donc également sur les **produits et les montages financiers** permettant d'**adapter l'offre aux ressources réelles des habitants**. Il s'agit de développer des modèles robustes, conciliant équilibre économique des opérations et accessibilité durable.

Chaque piste explorée a vocation à être expérimentée concrètement, en lien étroit avec les équipes opérationnelles, avant d'être déployée plus largement.

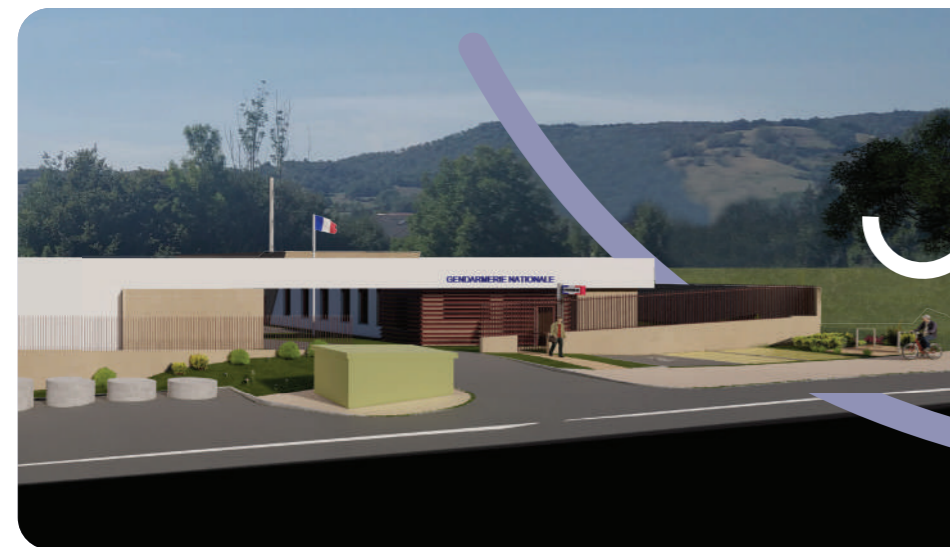
Mutualiser : sécuriser et amplifier l'impact

La mutualisation constitue le socle de notre démarche d'innovation.

Elle permet de capitaliser et de sécuriser les montages opérationnels innovants, en **partageant les retours d'expérience entre coopératives**. Cette logique collective renforce la **fiabilité des dispositifs développés et limite les risques liés à l'expérimentation**.

Elle s'accompagne également d'un travail de **cartographie des acteurs de l'économie sociale et solidaire** : entreprises agréées ESUS (Entreprise Solidaire d'Utilité Sociale), acteurs coopératifs ou associatifs. L'objectif est d'**identifier des partenaires potentiels et de structurer des coopérations durables** au service de projets à forte utilité sociale.

Mutualiser, c'est accroître notre capacité d'action tout en sécurisant nos engagements.



Sentina

Novalaise

26 logements de fonction et d'une caserne de gendarmerie à Novalaise



Interagir : inscrire notre action dans un écosystème élargi

L'innovation sociale ne peut se concevoir en vase clos.

Notre Responsable Innovation Sociale participe à des **groupes de travail collectifs et à des réseaux professionnels** (Fédération des Coopératives HLM, Ville & Aménageur Durable, Soli-Logis, ...) afin de **partager les expériences, suivre les évolutions réglementaires et identifier les initiatives inspirantes**.

Cette ouverture permet également d'**élargir nos réflexions à des approches émergentes**, telles que **l'économie régénérative ou les nouvelles dynamiques de l'économie sociale et solidaire**. Ces échanges nourrissent notre stratégie et renforcent notre capacité d'anticipation.

Une ambition structurante pour les cinq prochaines années

À travers cette organisation mutualisée, nos trois coopératives affirment une ambition commune : **faire de l'innovation sociale un outil structurant au service de notre objet social et de l'intérêt général**.

Internaliser la recherche et développement, sécuriser les montages, expérimenter de nouveaux produits et renforcer les coopérations territoriales constituent autant de leviers pour répondre aux défis à venir.

Dans un environnement instable et exigeant, l'innovation sociale devient ainsi un facteur de résilience et de transformation, au service d'un objectif constant : **garantir un accès durable au logement pour le plus grand nombre**, quel que soit le niveau de revenus, le mode de vie, la composition du foyer.

La Maison Solidaire

La Motte Servolex

16 logements autonomes dit « accompagnés », temporaires et d'insertion, à la suite desquels les occupants accèdent au logement de droit commun.

La mission de la Résidence Sociale est de faciliter la mobilité résidentielle et permettre l'accès de ses occupants à une solution de logement pérenne.



INTERVIEW

Face aux mutations sociales, économiques et environnementales, le logement social doit sans cesse se réinventer. **Anticiper les besoins, adapter les modèles économiques et imaginer les solutions d'habitat** de demain sont devenus des enjeux stratégiques.

À travers cet entretien, **Frédérique ALACOQUE**, notre Responsable Innovation Sociale, revient sur la démarche de recherche et développement engagée au sein de l'entreprise, avec une ambition claire : **concevoir des produits d'habitat social adaptés aux évolutions de la société et renforcer la solvabilisation des ménages.**



Frédérique ALACOQUE
Responsable Innovation sociale

Quel est votre rôle, en tant que Responsable Innovation Sociale, au sein de Savoienne Habitat ?

Mon rôle consiste avant tout à **conduire une démarche de recherche et développement appliquée au logement social**, en créant des liens à plusieurs niveaux.

Je fais le **lien entre la stratégie de l'entreprise et sa mise en œuvre opérationnelle**. Une orientation stratégique n'a de valeur que si elle peut se traduire concrètement dans nos opérations. L'innovation doit être utile, applicable et alignée avec notre mission sociale.

Je crée également des **synergies entre les différents services**, en m'appuyant sur l'expertise de chacun pour **concevoir de nouveaux modèles d'habitat**. L'innovation est un travail collectif : elle mobilise les **compétences techniques, juridiques, financières et sociales de l'entreprise**.

Mon rôle s'exerce aussi à l'échelle des trois coopératives qui m'emploient, Savoienne Habitat, Rhône-Saône Habitat et Isère Habitat, afin de **favoriser le partage d'expériences et la mutualisation des bonnes pratiques**.

Enfin, je veille à maintenir un **lien actif avec les réseaux professionnels et nos partenaires institutionnels, associatifs et privés** pour suivre les **évolutions techniques et réglementaires** et faire émerger de **nouvelles offres d'habitat adaptées aux besoins du territoire**.

Il s'agit donc d'un **rôle de coordination, d'anticipation et de mise en mouvement**.

Pourquoi est-il nécessaire d'innover aujourd'hui dans l'habitat social ?

L'innovation n'est plus une option, elle est devenue une nécessité.

Nous faisons face à une **instabilité des politiques publiques du logement**, alors même que notre secteur repose sur des investissements de long terme. À cela s'ajoutent la **spéculation foncière, l'augmentation des coûts de construction, un contexte inflationniste durable et les effets du dérèglement climatique**.

Parallèlement, les **évolutions sociétales** transforment les besoins : familles recomposées, mobilité accrue, vieillissement de la population, fragilisation économique d'une partie des ménages.

Le logement représente le premier poste de dépense des foyers et constitue un **besoin fondamental**. Pourtant, accéder à un logement décent devient de plus en plus complexe, que l'on soit locataire ou futur propriétaire.

Dans ce contexte, les acteurs de l'économie sociale et solidaire ont la responsabilité d'**imaginer des modèles accessibles**, mais aussi **robustes, capables de résister aux turbulences économiques, politiques et environnementales croissantes**. Innover, c'est sécuriser l'accès au logement dans la durée et préserver notre capacité à remplir notre mission d'intérêt général.

Que signifie concrètement "développer les produits d'habitat social de demain" ?

Développer les produits d'habitat social de demain commence par une **réflexion sur le statut de l'habitant** : quels sont ses droits ? Quel est son pouvoir d'agir ? Quels sont ses besoins réels ? Se loger, bien sûr, mais aussi **constituer un patrimoine, être à l'abri, faire société**.

Il s'agit ensuite d'**identifier et d'analyser les solutions existantes**, en France ou ailleurs, pour s'en inspirer. L'objectif n'est pas d'inventer systématiquement, mais de **repérer les dispositifs**

les plus pertinents et de les adapter à notre territoire afin de les massifier.

L'innovation passe également par l'**expérimentation**. En lien étroit avec les équipes du Développement, nous testons concrètement ces solutions sur des opportunités foncières réelles, à échelle maîtrisée, afin d'en **évaluer la viabilité sociale, juridique et économique avant une éventuelle généralisation**.

Quelques exemples illustrent cette démarche :

- Étudier la mise en place de **résidences hôtelières à vocation sociale en montagne** pour proposer des logements décents aux travailleurs saisonniers à **Tignes**.
- **Combiner Bail Réel Solidaire et bail à construction** afin de garantir que les logements en zone de montagne restent durablement destinés à la résidence principale **en station**.
- **Développer des formes d'habitat spécifique en milieu urbain** pour répondre à des problématiques réglementaires et sociales à **La Motte Servolex**.

Développer les produits de demain, c'est donc anticiper, expérimenter et adapter en permanence nos réponses aux réalités du territoire.

La solvabilisation des ménages est un enjeu majeur. Comment agissez-vous sur ce sujet ?

La solvabilisation des ménages traverse l'ensemble du **parcours résidentiel**.

Elle intervient **dès l'accès au logement**, mais aussi lorsque la **situation du ménage évolue** : changement de revenus, agrandissement de la famille, vieillissement. La réponse peut être la **mobilité résidentielle** ou, au contraire, le **maintien dans le logement**.

Cette question se joue à plusieurs échelles.

À l'échelle du ménage, nous nous intéressons à des montages adaptés aux ressources, comme la **SCIAPP** (Société Civile Immobilière d'Accession Progressive à la Propriété), ou des solutions spécifiques telles que le **viager social** ou les **résidences services**. L'objectif est d'apporter une réponse personnalisée à des situations variées.

À l'échelle du logement, nous travaillons à maîtriser durablement le prix grâce à des **dispositifs fonciers anti-spéculatifs comme le Bail Réel Solidaire**, tout en développant des constructions performantes sur le plan énergétique afin de **réduire les charges dans le temps**.

À l'échelle de l'opération, cela suppose une **recherche constante de financements**, une **mixité des dispositifs** et un **équilibre économique rigoureux**.

Solvabiliser, ce n'est pas uniquement rendre un

logement accessible à un instant donné : c'est **sécuriser le parcours résidentiel sur le long terme**.

Comment concilier innovation, équilibre économique et mission sociale ?

Concilier ces trois dimensions suppose une approche pragmatique et structurée.

Chaque initiative doit être **cohérente avec la stratégie de l'entreprise** et **conforme à notre objet social**. L'innovation doit renforcer notre mission d'utilité collective, non la détourner.

Nous nous appuyons sur les retours d'expérience d'acteurs innovants, pour **analyser les réussites et les points de vigilance**. Nous confrontons également nos projets à des **expertises extérieures** (fédérations professionnelles, conseils juridiques, ...) afin de **sécuriser les montages et d'anticiper les évolutions réglementaires**.

Enfin, le **travail étroit avec les équipes internes est essentiel**. L'innovation ne peut réussir que si elle est partagée, comprise et intégrée dans les pratiques quotidiennes.

Il s'agit d'avancer avec méthode : **expérimenter à échelle maîtrisée**, évaluer rigoureusement les **impacts sociaux et financiers**, puis décider d'un éventuel **déploiement plus large**.

C'est dans cet équilibre entre ambition sociale, rigueur économique et vision de long terme que se construit l'habitat social de demain.



Innover dans le logement social, ce n'est pas rechercher la nouveauté pour elle-même. C'est **répondre de manière concrète aux fragilités et aux attentes des ménages**.

Notre responsabilité est d'**anticiper les évolutions à venir et d'expérimenter des solutions viables, accessibles et reproductibles**. L'innovation sociale doit rester **au service de l'utilité collective** : concevoir des **logements adaptés, soutenables économiquement et porteurs de qualité de vie**.

C'est dans cet **équilibre entre ambition, rigueur et engagement** que se construit l'habitat social de demain. ”

Frédérique ALACOQUE
Responsable Innovation sociale

Développer l'habitat abordable en secteurs dits détendus : un engagement au service des territoires

En 2025, Savoisienn Habitat a poursuivi et renforcé son action en faveur de l'accès au logement abordable en développant des programmes immobiliers dans des **secteurs dits « détendus » (zones B2 et C)**.

Cette orientation s'inscrit pleinement dans notre mission d'intérêt général : permettre à des ménages aux revenus modestes ou intermédiaires d'accéder à un logement de qualité, y compris dans des territoires parfois moins visibles, mais où les besoins sont bien réels.



Faciliter l'accès au logement là où l'offre est insuffisante

Dans de nombreuses communes situées hors des zones les plus tendues, l'offre de logements abordables demeure limitée, voire inexistante. Les ménages locaux – jeunes actifs, familles, retraités, travailleurs des services essentiels – rencontrent des difficultés pour se loger à des conditions compatibles avec leurs ressources.

Le développement en secteur détendu permet de **mobiliser un foncier plus accessible**, ce qui contribue à **maîtriser le coût global des opérations** et, in fine, à **proposer des logements à des prix adaptés au marché local**.

En 2025, les programmes engagés à **Novalaise** et **Albertville** illustrent cette volonté : offrir des logements de qualité, accessibles financièrement, dans des communes où **l'initiative privée intervient peu ou pas sur le segment abordable**.

Exemple : Les programmes lancés à Novalaise et Albertville en 2025 ont démontré qu'il était possible de **concilier attractivité commerciale et accessibilité, grâce à une gestion optimisée des coûts**.



Novae

Novalaise

- 24 logements en accession à la propriété dont 6 en PSLA
- 6 logements en locatif social

Livraison prévisionnelle : 1er semestre 2027



Arcane

Albertville

- 36 logements en accession à la propriété en PSLA
- 10 logements en locatif social

Livraison prévisionnelle : 1er semestre 2027

Contribuer à l'équilibre et à la vitalité des territoires

Intervenir en secteur détendu, c'est aussi **participer à l'équilibre territorial**. Ces communes jouent un rôle essentiel dans la vie économique et sociale du département : elles accueillent des emplois, des équipements publics, des commerces et des services de proximité.

Proposer une offre de logements abordables contribue à **maintenir les populations sur place**, à soutenir **l'activité locale** et à éviter les phénomènes **d'éloignement résidentiel subis**. Cela permet également de **favoriser la mixité sociale et générationnelle**, en offrant des solutions adaptées aux parcours de vie : premier achat, recomposition familiale, vieillissement.

Dans un contexte où le télétravail et l'amélioration des mobilités **redessinent les choix résidentiels**, ces territoires connaissent de nouvelles dynamiques. Notre rôle consiste à accompagner ces évolutions en veillant à ce qu'elles bénéficient au plus grand nombre.

C'est ainsi que nous nous engageons pour et avec des territoires appelés à **gagner en attractivité à moyen ou long terme**, comme Valgelon-La Rochette, Traize ou Saint-Jean-de-Chevelu, où des lancements de programmes sont prévus.



L'Atelier

Valgelon-La Rochette

• 12 logements en accession en PSLA
Livraison prévisionnelle : 1er semestre 2028



À savoir

Pour connaître la zone de sa commune : A, A bis, B1, B2 ou C, rendez-vous sur :

www.service-public.gov.fr/simulateur/calcul/zonage-abc

ou flashez le QR code :



Une approche responsable et ancrée localement

Chaque projet développé en secteur détendu s'inscrit dans un **dialogue étroit avec les collectivités locales et les partenaires du territoire**. L'objectif est d'adapter l'offre aux besoins identifiés : typologies de logements, niveaux de prix, qualité architecturale et intégration urbaine.

Au-delà de la production de logements, il s'agit de **contribuer à des projets cohérents avec les politiques publiques locales** en matière d'habitat, de transition écologique et de cohésion sociale.

En intervenant dans ces communes, Savoisienn Habitat affirme sa vocation d'acteur **responsable, engagé aux côtés des territoires**, et non uniquement positionné sur les marchés considérés comme plus attractifs.

Une vigilance constante sur les équilibres locaux

Développer en secteur détendu suppose une **connaissance fine des réalités locales**. L'analyse de la solvabilité des ménages, des dynamiques démographiques et de la capacité d'absorption du marché est essentielle pour garantir la **pertinence et la soutenabilité des projets**.

Dans certains territoires, l'absence de références récentes peut **rendre plus complexe la détermination du juste niveau de prix**. De même, les **délais de commercialisation** peuvent être **plus longs** et nécessiter un **accompagnement renforcé des accédants**.

Ces spécificités appellent une approche mesurée, fondée sur l'écoute des acteurs locaux et sur une programmation adaptée aux besoins réels.

Perspectives 2026 : poursuivre une action au service de la cohésion territoriale

Fortes des opérations engagées en 2025, Savoisienn Habitat prévoit de **poursuivre son action dans d'autres communes identifiées comme prioritaires**. L'objectif demeure constant : garantir une offre de logements abordables de qualité, en cohérence avec les ressources des ménages et les besoins des territoires.

Développer en secteur détendu relève d'un **engagement durable** en faveur de la cohésion sociale et territoriale. En intervenant là où les **besoins sont parfois moins visibles mais tout aussi importants**, nous confirmons notre rôle d'acteur du logement d'intérêt général **sur toute la Savoie**, attentif à l'équilibre des territoires et à l'accessibilité pour tous.

Savoisienne Habitat et Action Logement s'engagent pour l'accès à la propriété et la revitalisation des cœurs de ville en Savoie et Haute-Savoie

Action Logement 
RECONNU D'UTILITÉ SOCIALE

Savoisienne Habitat et Action Logement, groupe national dédié à l'amélioration des conditions de logement des salariés, sont engagés depuis de nombreuses années dans un partenariat ambitieux. Ce dernier vise à **soutenir les acquéreurs dans leur projet d'accession à la propriété, tout en renforçant les programmes de revitalisation urbaine sur des territoires en tension immobilière.**

Un partenariat pour faciliter l'accès à la propriété

En Savoie et en Haute-Savoie, où l'accès au logement reste un enjeu majeur pour les ménages modestes et les jeunes actifs, ce partenariat se décline en trois dispositifs phares proposés par Action Logement :

- **Le Prêt Accession** : Un prêt à taux bonifié, destiné à compléter un financement bancaire classique, pour réduire le coût global de l'achat immobilier. Ce dispositif s'adresse aux salariés et aux ménages aux revenus intermédiaires, leur permettant de concrétiser leur projet dans de meilleures conditions financières.

- **Le Conseil en Financement et en Accession** : Un accompagnement personnalisé pour éclairer les futurs acquéreurs sur les montages financiers, les aides disponibles et les étapes clés de leur projet. Ce service, gratuit et neutre, vise à sécuriser les parcours d'accession.

- **L'Accession Abordable à la Propriété** : Un dispositif permettant d'acquérir un logement neuf ou ancien à un prix maîtrisé, grâce à des mécanismes de décote ou de location-accession. Une solution idéale pour les ménages souhaitant devenir propriétaires sans alourdir leur budget.



Un soutien actif aux programmes de revitalisation urbaine

Au-delà de l'accompagnement des acquéreurs, Action Logement s'engage directement dans le **financement des programmes** portés par Savoisienne Habitat, notamment à travers le programme **Action Cœur de Ville**. Ce dernier, dédié à la **requalification des centres-villes**, permet de :

- **Soutenir des opérations emblématiques** comme Tie Break à Rumilly et Silicium à Chambéry, en apportant des **aides financières** permettant de diminuer significativement le prix de vente des logements.

- **Participer au financement court terme des opérations**, via l'ouverture de lignes de crédit à conditions avantageuses pour Savoisienne Habitat. Une aide précieuse pour **accélérer la réalisation des projets et limiter leur coût final.**



Tie Break
Rumilly

- 22 logements en accession à la propriété dont 22 en Bail Réel Solidaire

Livraison prévisionnelle :
3eme trimestre 2026



Le Silicium

Chambéry

- 91 logements en accession à la propriété
- 20 locatifs sociaux

Livraison prévisionnelle :
2eme semestre 2028

Un engagement fort pour les territoires

Ce partenariat s'inscrit dans une **démarche globale** visant à :

- **Répondre à la crise du logement** en proposant des solutions adaptées aux besoins locaux.
- **Dynamiser les cœurs de ville** en y maintenant une offre de logements diversifiée et accessible.
- **Sécuriser les parcours résidentiels** des ménages, qu'ils soient locataires ou accédants à la propriété.

Le mot de Samuel RABILLARD

Directeur Général de Savoisienne Habitat

Ce partenariat avec Action Logement est une opportunité majeure pour Savoisienne Habitat. Il nous permet non seulement d'accompagner davantage de ménages vers la propriété, mais aussi de concrétiser des projets urbains ambitieux, comme Tie Break et Silicium, qui redonnent vie à nos centres-villes. ”

Savoisienne Habitat engagée dans la vie locale

Au-delà de notre mission de production de logements abordables, notre responsabilité d'acteur coopératif s'exprime également à travers un **engagement citoyen et territorial fort**.

Parce que nous intervenons au cœur des communes, au contact direct des habitants, des partenaires et des acteurs locaux, nous considérons qu'il est de notre rôle de **contribuer à la dynamique sociale du territoire**. Cet engagement se traduit par des actions concrètes en faveur de la **transmission des savoir-faire**, de la **formation des jeunes** et du **soutien aux initiatives solidaires**.

L'accueil d'élèves issus d'une filière électricité-plomberie sur l'un de nos chantiers illustre cette volonté de **partager la réalité de nos métiers** et de **valoriser les parcours professionnels du bâtiment**. En ouvrant nos opérations aux établissements de formation, nous participons à la **découverte des métiers**, à la **compréhension du fonctionnement d'un chantier** et à la **mise en relation entre les futurs professionnels et les entreprises partenaires**.

Parallèlement, notre collaboration avec la **Banque Alimentaire** témoigne de notre attachement aux **solidarités locales**. Le logement et l'alimentation constituent deux dimensions fondamentales de la **dignité** et de la **cohésion sociale**. En soutenant les acteurs qui œuvrent quotidiennement auprès des publics en difficulté, nous affirmons une vision élargie de notre **responsabilité sociale**.

Ces deux témoignages illustrent une même conviction : **être un acteur du logement, c'est aussi être un acteur engagé de son territoire, attentif aux enjeux de formation, de transmission et de solidarité**.



Visite chantier des élèves



Collecte pour la Banque alimentaire



INTERVIEW

Transmettre les savoir-faire aux jeunes générations



Lycée Portes des Alpes - Rumilly

Convaincus que la transmission des savoir-faire est un levier essentiel pour l'avenir du secteur, nous avons accueilli en septembre 2025 une classe de **Bac pro électricité plomberie du lycée professionnel du bâtiment Porte des Alpes** sur notre chantier de l'opération **Tie Break à Rumilly**. Cette visite avait pour objectif de faire découvrir aux élèves **la réalité de l'exécution d'une opération immobilière**.

Accueillir une classe de lycée professionnel du bâtiment sur l'un de nos chantiers ne relève pas uniquement d'une démarche pédagogique. C'est aussi l'occasion de faire **découvrir la réalité du logement social, souvent méconnue, et de déconstruire certaines idées reçues**.

À travers cette visite, nous avons souhaité **transmettre notre savoir-faire, partager notre expertise et sensibiliser les futurs professionnels aux enjeux sociaux, techniques et humains de notre métier**. Le professeur Alexis DUBOURG accompagnant la classe revient sur l'intérêt de cette initiative pour ses élèves.

Quel était l'objectif pédagogique de cette visite de chantier pour vos élèves en filière électricité et plomberie ?

L'objectif pédagogique de cette visite de chantier était de **sensibiliser les élèves aux métiers de l'électricité et de la plomberie**, en leur permettant de mieux **comprendre la réalité professionnelle vers laquelle ils se dirigent**.

Elle visait également à donner du sens à leur formation en leur montrant sa finalité concrète, afin de **favoriser leur motivation et leur adhésion aux enseignements dispensés**.

Qu'ont-ils découvert sur le fonctionnement d'un chantier du point de vue des entreprises partenaires ?

En échangeant avec l'électricien et le plombier présents sur le chantier, les élèves ont pris conscience de **l'importance de la coordination entre les corps d'état, du respect des différentes étapes d'intervention**, ainsi que du **rôle essentiel de la communication, du rangement et de la propreté** pour garantir la **qualité et la sécurité du chantier**.

Le logement social est parfois mal perçu ou mal compris. Qu'ont découvert les élèves lors de cette visite ?

Lors de leur visite, les élèves ont eu du mal à se **projeter dans les espaces** lorsque les cloisons n'étaient pas encore installées, ce qui rendait difficile l'appréciation des volumes.

Ils n'ont pas constaté de différence entre un logement social et un logement « classique », le **niveau de qualité étant similaire**. Certains ont d'ailleurs été agréablement surpris par les prestations proposées, notamment les balcons.

Pourquoi est-il important de déconstruire les idées reçues sur le logement social auprès des jeunes en formation ?

La visite leur a permis de découvrir des logements modernes, lumineux et confortables, avec ascenseur, balcon, grandes baies vitrées et une architecture soignée, qu'ils avaient du mal à identifier comme logements sociaux.

Nous sommes **loin des stéréotypes de logements**

insalubres, sombres ou mal entretenus, parfois associés au logement social.

Cette visite a permis aux élèves de réaliser que ces constructions sont **modernes, confortables et bien conçues, et de développer un regard plus juste et valorisant sur ce type d'habitat.**

Quel impact ce type de partenariat entre entreprise et établissement scolaire peut-il avoir à long terme ?

Ce type de collaboration entre entreprises privées et établissements de formation professionnelle est essentiel pour la **réussite des élèves.**

Il leur permet de se **familiariser avec la réalité du travail**, de **comprendre les attentes** des

professionnels et d'**observer les différentes étapes** d'un chantier, tout en facilitant l'**accès à des stages.**

À long terme, cette approche leur offre des objectifs concrets, **stimule leur curiosité** et **prépare leur future intégration dans le monde professionnel.**



Scannez le QRCode et découvrez en vidéo "Territoire et transmission" !



Cette visite est particulièrement intéressante pour nos élèves de seconde, qui n'ont pas toujours conscience de la réalité du travail pour lequel ils se forment et qui manquent parfois de repères quant à leurs objectifs et leur orientation.

Associée aux stages, elle leur donne un **but concret et motivant.**

Pour certains élèves, notamment ceux ayant des profils décrocheurs en troisième, ces projets concrets — visites de chantiers et stages — leur permettent de **se réengager**, de se **former avec enthousiasme** et de **découvrir un métier.**

Alexis DUBOURG,
Professeur au Lycée Professionnel du bâtiment Porte des Alpes à Rumilly

INTERVIEW

Soutenir les solidarités locales

La **solidarité fait partie intégrante de notre identité.** Au-delà de nos missions quotidiennes, elle s'exprime aussi à travers les **initiatives portées par nos collaborateurs.**

Aida MICHEL, salariée Savoisiennne Habitat, a organisé, une **collecte alimentaire au sein de l'entreprise,** ouverte également au public. Une mobilisation simple, concrète et fédératrice, au profit de la **Banque Alimentaire du territoire.**

Nous avons souhaité donner la parole à **Jean-Paul VILLARD, Président de la Banque Alimentaire de Savoie,** afin d'éclairer l'impact de ce type d'action et l'importance des partenariats locaux.

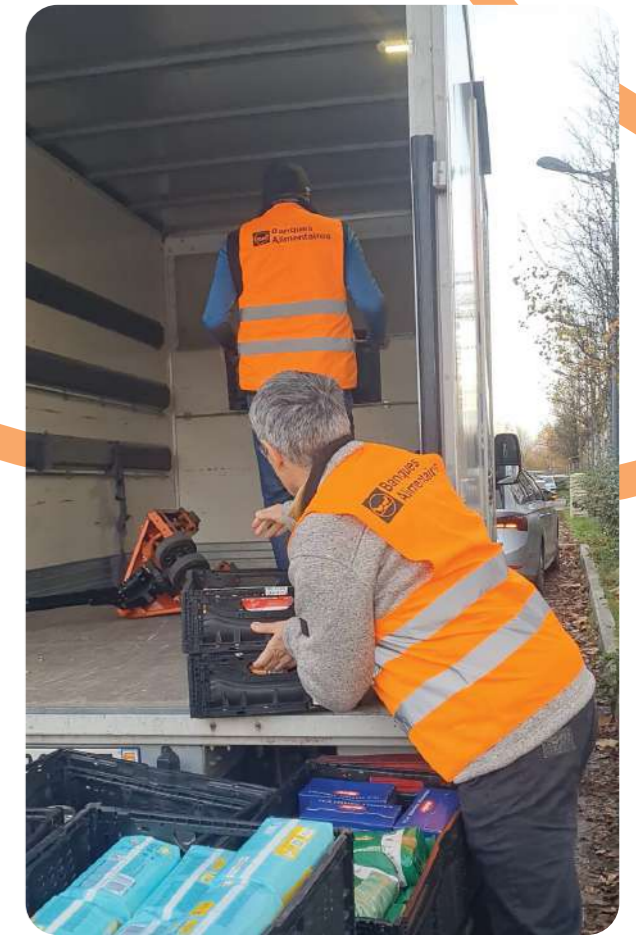
Quel rôle joue la Banque Alimentaire sur notre territoire ?

La Banque Alimentaire de Savoie est un acteur clé de la **solidarité et de la lutte contre la précarité alimentaire en Savoie.** Son action repose sur plusieurs piliers essentiels :

- **Collecte et redistribution** : Elle récupère des denrées auprès de la grande distribution, des producteurs locaux et lors de collectes saisonnières (collecte de printemps, collecte nationale d'automne, collecte auprès d'un public scolaire "le petit déjeuner de mon copain" et "boîtes de Noël solidaires"), puis les redistribue à une quarantaine d'associations partenaires du département. Chaque année, **plusieurs tonnes de produits sont ainsi distribuées,** offrant une aide concrète et régulière aux personnes en difficulté.

- **Soutien aux publics vulnérables** : en garantissant un accès digne et continu à l'alimentation, elle répond aux besoins des personnes en **situation de fragilité,** tout en s'adaptant à une **demande croissante.**

- **Travail en réseau** : Son fonctionnement s'appuie sur une étroite collaboration avec les associations, les collectivités, les entreprises locales, les producteurs et les nombreux bénévoles qui sont présents chaque jour, renforçant ainsi le **lien social et l'engagement solidaire sur le territoire.** La Banque Alimentaire de Savoie est d'ailleurs en constante recherche de partenaires.



- **Action permanente** : Présente toute l'année, au-delà des grandes campagnes nationales, elle agit sans relâche pour **soutenir le tissu associatif local et favoriser la cohésion sociale.**

- **Engagement environnemental** : En valorisant les invendus encore consommables, elle participe activement à la **lutte contre le gaspillage alimentaire,** ajoutant une dimension écologique à son action.

En résumé, la Banque Alimentaire de Savoie ne se contente pas de distribuer des denrées : elle incarne un **pilier de la solidarité territoriale, un levier essentiel pour les publics les plus vulnérables** et un **acteur engagé pour un territoire plus uni et durable.**

Que représente pour vous une initiative comme celle menée au sein de notre entreprise ?

L'initiative menée par Savoisiennne Habitat en faveur de la Banque Alimentaire de Savoie incarne à elle seule ce que signifie **s'engager concrètement pour la solidarité territoriale.**

En mobilisant à la fois vos salariés et les habitants autour d'une collecte solidaire, la Coopérative a su rassembler une communauté entière autour d'un objectif commun : **soutenir et aider nos concitoyens les plus fragiles du département.**

Dans un contexte où les besoins ne cessent d'augmenter et où le **public concerné s'est diversifié** : familles monoparentales, jeunes étudiants, seniors, ... chaque contribution compte et fait la différence.

L'engagement de Savoisienn Habitat envoie un signal fort, à la fois aux bénéficiaires, qui voient **leur dignité et leur accès à l'alimentation renforcés** et aux bénévoles qui trouvent dans ces **actions collectives** une source de motivation chargée de sens.

En quoi l'ouverture de la collecte au public est-elle significative ?

L'ouverture de la collecte au grand public constitue une étape importante dans le renforcement de la solidarité sur notre territoire. En étendant l'initiative au-delà des collaborateurs de votre entreprise pour y associer les habitants, vous avez suscité un véritable **mouvement collectif autour d'un même élan de générosité**.

Cette démarche offre l'opportunité de **sensibiliser un public élargi aux réalités de la précarité alimentaire**, en mettant en lumière les besoins concrets des personnes accompagnées et en rappelant que **chacun peut agir à son niveau**. Elle consolide également les **liens entre le monde économique et le tissu associatif**, démontrant que la coopération entre entreprises et citoyens est essentielle pour relever les défis sociaux du territoire.

Enfin, cette ouverture illustre pleinement l'esprit de solidarité de proximité : en impliquant directement les habitants dans l'**effort commun**, vous montrez que la lutte contre la précarité repose aussi sur des actions simples, collectives et ancrées dans la vie quotidienne. Une initiative qui incarne véritablement les valeurs d'une **dynamique solidaire**.

Les besoins évoluent-ils aujourd'hui ?

Les besoins en aide alimentaire évoluent aujourd'hui de manière significative et préoccupante. La Banque Alimentaire de Savoie constate non seulement une **augmentation continue du nombre de bénéficiaires**, via ses associations partenaires, mais aussi une **transformation de leurs profils**. Aux publics historiquement accompagnés s'ajoutent désormais davantage d'**étudiants**, de **familles monoparentales**, de **seniors** et de **salariés aux revenus modestes**, eux aussi confrontés à la précarité.

Cette progression s'inscrit dans un **contexte économique sous tension** : inflation persistante,

hausse des loyers, augmentation des coûts de l'énergie... Autant de facteurs qui fragilisent un nombre croissant de foyers. Dans ce cadre, les collectes régulières et les partenariats durables avec les entreprises, les collectivités et les citoyens sont essentiels pour assurer **une réponse alimentaire adaptée, efficace et pérenne sur le territoire**.

[...] Chaque collecte, chaque don, chaque heure de bénévolat permet d'apporter un soutien concret à des familles, des étudiants et des travailleurs fragilisés par la crise.

Ces mutations soulignent l'importance d'une solidarité à la fois engagée et évolutive, capable de **répondre rapidement aux nouvelles formes de vulnérabilité**.

Quel message souhaitez-vous adresser aux entreprises qui hésitent à s'engager ?

Aux entreprises qui hésitent encore à franchir le pas, nous voulons adresser un message simple : **même une contribution modeste peut avoir un impact réel sur la vie de centaines de personnes**. Chaque collecte, chaque don, chaque heure de bénévolat permet d'apporter un soutien concret à des familles, des étudiants et des travailleurs fragilisés par la crise.

S'engager aux côtés de la Banque Alimentaire de Savoie, c'est aussi **créer une dynamique positive en interne**. En mobilisant vos équipes autour d'un projet porteur de sens, vous **renforcez la cohésion et affirmez votre engagement sociétal sur le territoire**. Vous montrez ainsi que votre entreprise agit de manière **responsable et solidaire**.

Mettre en place un partenariat est simple : nous construisons des actions adaptées à vos contraintes et à vos objectifs, afin que la solidarité devienne un **levier d'impact concret, sans lourdeur organisationnelle**. Ensemble, faisons de la lutte contre la précarité alimentaire une **priorité commune**. Quel que soit son niveau, votre engagement fera la différence.



Scannez le QRCode et découvrez en vidéo "La Collecte solidaire" !



Le mot pour conclure



Jean-Paul VILLARD
Président de la Banque Alimentaire de Savoie

Grâce à cette mobilisation collective, **155 boîtes destinées aux goûters, 1 428 couches et 123 conserves, pâtes et légumes secs ont été récoltées**, représentant un total de **220 kg de denrées alimentaires et de produits d'hygiène**. Des contributions essentielles alors que les besoins augmentent fortement en Savoie, notamment pour les étudiants, familles et personnes âgées isolées.

En complément de cette collecte, Savoisienn Habitat a souhaité renforcer son engagement en versant un **don de 2 000 €** à la Banque Alimentaire de Savoie. Cet apport financier a permis de soutenir l'achat de produits manquants et d'accompagner les actions quotidiennes de l'association envers les personnes précarisées.

La Banque Alimentaire de Savoie ne se limite pas à redistribuer des denrées aux associations, elle incarne une solidarité vivante, ancrée dans le territoire, capable de répondre à des besoins toujours plus diversifiés. En mobilisant entreprises, associations, citoyens et bénévoles, elle montre que la lutte contre la précarité alimentaire nous concerne tous.

L'initiative de Savoisienn Habitat, en ouvrant la collecte à ses salariés et aux habitants, **transforme un geste de générosité en un mouvement collectif porteur de sens**.

Face à l'ampleur des besoins, renforcer ces partenariats et multiplier les élans de solidarité est essentiel. Aux entreprises hésitantes : votre engagement renforce le lien social, valorise vos équipes et construit un territoire plus uni. ”



Le mot de Aida MICHEL, Assistante Développement Savoisienn Habitat, à l'initiative de la collecte



Cette collecte est née d'une envie simple : agir concrètement face aux difficultés que rencontrent certaines familles. J'ai trouvé au sein de l'entreprise une écoute et un soutien immédiats pour transformer cette idée en action collective.

La mobilisation des collègues et l'ouverture au public ont donné une dimension encore plus forte à l'initiative. Cela montre que la solidarité peut s'exprimer simplement, à notre échelle, et qu'elle fait partie des valeurs que nous partageons au quotidien. ”

Nos temps forts 2025

Janvier

- Démarrage chantier du "Tie Break" à RUMILLY



Février

- Démarrage chantier "Ilosens" à CHALLES-LES-EAUX



Mars

- Commercialisation "Arcane" à ALBERTVILLE
- Commercialisation "Novae" à NOVALAISE
- Participation au Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement



Avril

- Nouveau PTZ 2025
- Lancement travaux "Arcane" à ALBERTVILLE



- Commercialisation "Harmony" à COGNIN
- Webinaire en partenariat avec Action Logement pour le "Silicium" à CHAMBÉRY

Juin

Juillet



- Livraison des maisons au "Clos de la Taillanderie" à SAINT-FELIX
- Inauguration de l' "Echappée Belle" à BASSENS
- Afterwork pour le "Silicium" à CHAMBÉRY



Décembre

- Lancement Projet participatif "Grande Chartreuse" à CHAMBÉRY
- Remise des clés du bâtiment A au sein de la résidence "Rêve d'Adèle" à GRÉSY-SUR-AIX



Septembre

- Nouveau Zonage
- Inauguration de la micro-crèche au sein de la résidence la "Charamende" à ÉPERSY



Octobre



Novembre

- Commercialisation "Les Dryades" à SAINT-JEAN-D'ARVEY
- Inauguration de "Cottage Avenue" à AIX-LES-BAINS
- Remise des clés aux "Jardins de Jade" à CRUET



Une équipe rassemblée et déterminée

Tout au long de l'année 2025, nos équipes ont démontré une capacité remarquable à **relever les défis**, conjuguant **réactivité, esprit d'initiative** et **investissement** au service de notre mission d'utilité publique.

Dans un environnement particulièrement exigeant, notre engagement en faveur d'un logement accessible à tous, notre ancrage territorial et l'accompagnement de nos coopérateurs et partenaires revêtent une importance plus cruciale que jamais. Nous sommes fiers de collaborateurs qui, loin de se laisser fragiliser par les turbulences, ont su faire **preuve d'une remarquable résilience, plier sans jamais rompre**.

9 activités
complémentaires pour garantir le parcours résidentiel

64 salariés
61 CDI et 3 CDD

42 ans
d'âge moyen

18 hommes
et **46 femmes**

7,1 ans
d'ancienneté moyenne

Christophe AMMEUX
Responsable commercial et marketing



Charlotte BONNEFOY
Assistante de programmes



Ils ont rejoint l'équipe
en 2025

Juliette LORY
Chargée de mission SAV



Yannick LEJARS
Responsable de programmes



Aurélie VIBERT
Gestionnaire de copropriétés



Nos pôles d'activité



COTTAGE AVENUE - Aix-les-Bains

DÉVELOPPEMENT

L'année 2025 a été globalement exceptionnelle en termes de prospection, de dossiers étudiés en faisabilité et de dossiers aboutis par des **promesses de vente signées**.

Le contexte de crise de ces dernières années et la chute brutale de la production de logements, sur notre territoire comme au niveau national, ont poussé les promoteurs privés à revoir leurs conditions d'acquisition. Savoisienn Habitat a ainsi pu se **replacer sur des fonciers** qui auraient été verrouillés à des prix et conditions étourdissantes il y a encore peu de temps.

La **période pré-électorale s'est toutefois faite sentir dès le dernier trimestre** avec des projets reportés après les élections par les équipes municipales, en particulier sur les secteurs tendus comme les agglomérations de Grand Chambéry et Grand Lac.

Les fonciers remportés sont donc davantage situés dans des secteurs « **semi-tendus** », comme autour d'Albertville, dans la Combe de Savoie, ou bien dans l'Albanais proche de nos limites savoyardes.

Notons que dans ce contexte, les **secteurs de montagne** font toujours face à une **très forte tension sur les demandes de logements**, et sont donc particulièrement en demande de projets de logements pour les habitants permanents, sans considération des calendriers électoraux.

L'année 2025 se caractérise par une proportion importante d'opérations en **phase de montage**. Plusieurs dossiers ont nécessité des procédures de modification du Plan Local d'Urbanisme ainsi que la mise en œuvre de phases de concertation avec les riverains. Ces démarches, indispensables à la sécurisation et à l'acceptabilité des projets, allongent les délais d'instruction et ne permettent pas systématiquement de prévenir les recours à l'encontre des autorisations délivrées.

Malgré ce contexte exigeant, les objectifs de production demeurent globalement **sécurisés**. En fin d'exercice, **15 permis de construire et 2 permis d'aménager ont été déposés**, représentant un volume prévisionnel total de **299 logements**.

Ces résultats traduisent le maintien d'une **dynamique opérationnelle soutenue**, en dépit d'un **environnement réglementaire et contentieux particulièrement attentif**.



Cognin



La Féclaz

Chiffres clés

11 acquisitions foncières en direct par Savoisienn Habitat	
15 permis de construire déposés	soit un équivalent de
2 permis d'aménager	299 logements
11 permis obtenus	soit un équivalent de
	230 logements

PROMOTION IMMOBILIÈRE

Dans le cadre de l'exercice 2025, l'activité de promotion immobilière de Savoisiennne Habitat s'inscrit dans la **continuité de la dynamique engagée en 2024**. Les opérations poursuivent leur concrétisation opérationnelle, permettant à la société d'**ancrer durablement son action sur le territoire savoyard** ainsi que dans ses **secteurs limitrophes**, notamment à Rumilly.

La **diversité des implantations et des typologies** développées en 2025 illustre pleinement la volonté de Savoisiennne Habitat de proposer une offre de logements adaptée à l'ensemble des publics et des territoires.

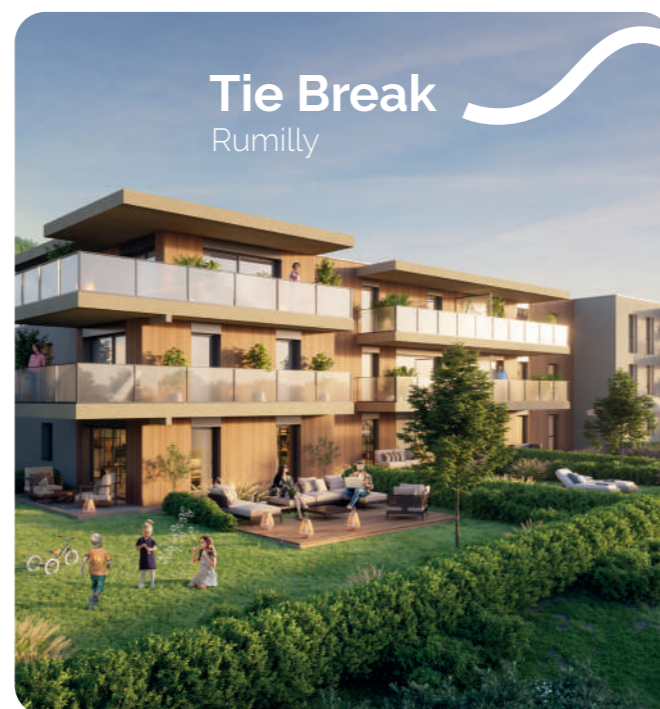
Cette performance repose à la fois sur l'**agilité organisationnelle de la structure** et sur l'**évolution du marché de la promotion privée**, qui demeure sous tension et génère de nouvelles opportunités à différentes échelles : accès au foncier à un prix abordable, ajustement des prix de construction vers des niveaux plus stabilisés, et évolution des attentes des ménages en matière d'accession sociale à la propriété.

Appels d'offres

En 2025, **14 appels d'offres** ont été lancés, représentant un volume global de **368 logements**. Ces consultations ont concerné des **opérations structurantes** de grande ampleur, mais également des **programmes plus ciblés**, confirmant l'étendue du champ d'intervention de Savoisiennne Habitat, dont les projets s'échelonnent de **7 à plus de 100 logement sur un même programme**.

Cette diversité démontre la **capacité d'adaptation de l'organisation aux besoins spécifiques des communes partenaires** ainsi qu'aux **exigences de solvabilisation des ménages**.

Au cours de l'exercice, plus de **50 M€ de marchés de travaux** ont été attribués aux entreprises. Ce volume financier témoigne de l'impact économique significatif de l'activité sur le territoire. Il convient de souligner que **100 % des marchés** ont été confiés à des **entreprises implantées en Savoie ou dans les départements limitrophes**, traduisant l'engagement fort de Savoisiennne Habitat en faveur du **tissu économique local et de la filière bâtiment**.



Tie Break
Rumilly



Ordres de service travaux (OS)

L'année 2025 s'achève avec la délivrance de **10 ordres de service travaux**, correspondant à un total de **235 lots**. Ce niveau d'engagement opérationnel confirme la concrétisation des opérations en phase de développement et de commercialisation.

Parmi les opérations emblématiques de l'exercice :

- **LES DRYADES à Saint-Jean-d'Arvey** : opération portée depuis plus de six ans par Savoisiennne Habitat, implantée sur un foncier bénéficiant d'un panorama remarquable. Le projet comprend, dans un premier temps via son permis d'aménager, 10 lots de maisons individuelles, ainsi que deux lots destinés à accueillir prochainement **34 logements en accession sociale** et **13 logements locatifs de vocation senior**.

- **TIE BREAK à Rumilly** : ce programme conforte la **présence** de Savoisiennne Habitat **aux portes de l'Albanais**, secteur stratégique pour le développement de l'organisme.

- **L'ARCANE à Albertville** : opération illustrant le savoir-faire de Savoisiennne Habitat à travers une programmation diversifiée intégrant des logements en **PSLA**, en accession sociale et en locatif social (**PLAI, PLUS, PLS**), répondant ainsi à une pluralité de besoins résidentiels.



Les Dryades
Saint-Jean-d'Arvey

- 10 lots pour la construction de maisons individuelles
- 34 logements en accession à la propriété dont 20 en Bail réel Solidaire
- 13 locatifs sociaux

Date de livraison prévisionnelle : 1er semestre 2028



Arcane
Albertville

- 36 logements en accession à la propriété en PSLA
- 10 logements locatifs sociaux

Livraison prévisionnelle : 1er semestre 2027

Livraisons

L'exercice 2025 se conclura par la livraison de **213 logements**. Ces réalisations confirment le niveau d'exigence qualitative porté par Savoienne Habitat et la conformité des programmes aux attentes des acquéreurs et des locataires.

Parmi les livraisons marquantes :

- Une première opération en maîtrise d'ouvrage déléguée pour le compte de la commune de **Saint-Pierre-d'Entremont** ;
- Le programme « **Le Clos de la Taillanderie** » à **Saint-Félix**, associant logements intermédiaires et maisons en bande commercialisées en BRS ;
- L'opération « **Échappée Belle** » à **Bassens**, caractérisée par sa vue privilégiée ;
- La première tranche de l'opération « **Rêve d'Adèle** » à **Grésy-sur-Aix**.



Livraisons Le Rêve d'Adèle
Grésy-sur-Aix



Livraisons Le Clos de la Taillanderie

Saint-Félix

- 17 appartements en accession à la propriété dont 5 en Bail Réel Solidaire
- 7 maisons groupées

L'Échappée Belle

Bassens

12 en accession sociale
et 6 en locatif social



Au titre de l'exercice 2025, l'activité de promotion immobilière de Savoienne Habitat confirme la solidité de sa trajectoire et sa volonté affirmée de poursuivre son développement au service des territoires savoyards et limitrophes, à fin 2025 c'est plus de **400 logements en cours de construction**.

Dans un contexte économique encore exigeant, notre stratégie demeure claire : **continuer à produire, sécuriser les parcours résidentiels des ménages** qui nous font confiance et **proposer des solutions adaptées à la diversité des besoins**. Notre cercle de compétences – de l'aménagement à la livraison, en passant par le montage juridique, financier et opérationnel – nous permet d'intervenir sur des opérations de toutes tailles et de maîtriser une large gamme de produits : **accession sociale (PSLA, BRS), locatif social (PLAI, PLUS, PLS), logements intermédiaires ou programmes mixtes**. Cette pluralité d'interventions traduit notre capacité à ajuster chaque projet aux attentes spécifiques des communes comme des habitants, avec un objectif constant : **répondre de manière concrète et responsable aux besoins en logement**.

La dynamique engagée en 2025 illustre notre volonté de consolider notre présence territoriale tout en sécurisant nos opérations, tant sur le plan technique que financier. Sécuriser les ménages signifie pour nous **garantir des opérations maîtrisées, des prix**

adaptés, une qualité de construction exigeante et un **accompagnement durable**, dans un cadre réglementaire et économique en constante évolution.

Au-delà de notre mission première, l'impact de notre activité s'étend à l'ensemble de l'**écosystème local et national**. Plus de **100 entreprises différentes** interviennent à nos côtés : Groupes nationaux, PME régionales, artisans spécialisés, bureaux d'études, mais également industriels, négociants et fabricants. Cette diversité de partenaires reflète la **richesse et la complémentarité de la filière construction**.

Dans une période complexe pour le secteur immobilier, notre conviction est claire : c'est collectivement que nous surmonterons les tensions conjoncturelles. En maintenant nos engagements, en attribuant nos marchés majoritairement à des entreprises de proximité et en soutenant l'ensemble de la chaîne de valeur, nous contribuons à **préserver l'activité, l'emploi et le savoir-faire local**. Plus que jamais, le développement de Savoienne Habitat s'inscrit dans une logique de **responsabilité partagée** et de **solidarité économique au service des territoires et de leurs habitants**.



COTTAGE AVENUE - Aix-les-Bains

Chiffres clés

1 350 logements en portefeuille

14 appels d'offres lancés pour un équivalent de 368 logements

27 programmes lancés en commercialisation

213 logements livrés

50 M€ de marchés travaux attribués aux entreprises

MAISON INDIVIDUELLE

L'exercice 2025 aura été marqué par un ralentissement significatif de l'activité du pôle Maison Individuelle en termes d'opérations en production.

Cette situation s'explique principalement par un déficit de prospection enregistré en 2024, lequel n'a pas permis d'alimenter suffisamment le portefeuille de projets et, par conséquent, de concrétiser un volume satisfaisant de constructions sur nos lots libres en 2025.

Dans ce contexte, l'exercice se traduira par une unique livraison sur la commune de Barberaz, reflétant la contraction temporaire de l'activité opérationnelle.

Toutefois, le second semestre 2025 a été marqué par une nette amélioration de la dynamique commerciale. **9 contrats** ont été signés sur l'ensemble de l'exercice, dont près de 70 % au cours du second semestre, traduisant une **reprise encourageante de la demande**. Cette performance commerciale repose notamment sur :

- La très bonne dynamique observée sur le lotissement de Saint-Jeoire-Prieuré ;
- La quasi-clôture des ventes sur le lotissement de Saint-Jean-d'Arvey.

Cette reprise commerciale a permis le démarrage de **trois chantiers** au cours de l'exercice 2025, constituant ainsi un socle d'activité prometteur pour 2026. Ces lancements traduisent le redémarrage

progressif du cycle de production et laissent entrevoir une montée en puissance plus soutenue sur le prochain exercice.

Par ailleurs, l'année 2025 aura également été celle d'une évolution stratégique de notre approche. Nous avons engagé une **révision de notre positionnement** afin de renforcer notre agilité face aux évolutions du marché. Nos modèles ont été retravaillés pour **optimiser le couple « terrain + maison »** et proposer des **solutions budgétairement plus attractives** et adaptées aux capacités financières des ménages.

Cette adaptation de notre offre vise à pérenniser l'activité du pôle Maison Individuelle, qui demeure, malgré un contexte économique exigeant, un projet d'accession à la propriété structurant et porteur pour de nombreux ménages.

L'ensemble de ces éléments permet d'aborder l'exercice 2026 avec des perspectives plus favorables, soutenues par un potentiel commercial reconstitué et une offre mieux alignée avec les attentes du marché.



Lotissement Saint-Jeoire-Prieuré

10 lots de 674 m² à 801 m²

Modèle EVO



Le Domaine de Rucher

Saint-Jean-d'Arvey

5 lots de 690 m² à 846 m²



Chiffres clés

- 9** contrats CCMI signés
- 9** terrains en commercialisation
- 5** chantiers en cours

Durée moyenne des chantiers :

entre 9 et 11 mois

GESTION IMMOBILIERE

L'activité de gestion immobilière regroupe des missions essentielles mais souvent discrètes : le **syndic de copropriété, la gestion locative pour le compte de tiers et la gestion de patrimoine social en tant que bailleur**. Ces métiers, profondément tournés vers le service aux autres, s'exercent dans un contexte exigeant et parfois complexe, où leur contribution, pourtant déterminante pour la **qualité de vie des habitants et le bon fonctionnement des immeubles**, reste parfois **insuffisamment visible**.

L'année 2025 en a été le témoin : confrontée à un contexte social tendu et aux réalités du quotidien des habitants, reflet d'un climat social national exigeant, Savoisienn Habitat a choisi de faire évoluer ses pratiques en **modernisant ses outils**. L'objectif est double : **alléger le travail administratif**, souvent lourd et fortement encadré, et **renforcer la communication avec nos coopérateurs**, afin d'accompagner toujours mieux les missions de service qui font la valeur et la force de notre coopérative. La mise en œuvre de ces évolutions débutera dès le premier trimestre 2026, avec le déploiement complet des **nouveaux outils et méthodes**.

Parallèlement, notre syndic local historique poursuit son développement, illustrant un engagement concret et durable. Nous assurons aujourd'hui la gestion de **212 copropriétés** représentant **7 216 lots**, avec **12 nouvelles**

copropriétés intégrées cette année pour **321 lots supplémentaires**, confirmant notre rôle central dans la vie des copropriétés locales.

Le service de gérance connaît lui aussi une dynamique de croissance. Cette prestation constitue un véritable complément pour nos coopérateurs, en leur offrant une **solution de gestion locative fiable et adaptée**. Aujourd'hui, **427 logements sont gérés pour le compte de tiers**, témoignant de la confiance accordée à notre expertise et à la qualité de l'accompagnement proposé.

Forts de cette reconnaissance, nous souhaitons poursuivre le développement de cette activité, en consolidant nos pratiques, en innovant dans les outils de suivi et en renforçant notre relation avec propriétaires et locataires, afin d'assurer un **service toujours plus pointu, accessible et centré sur les besoins de chacun**.

Notre patrimoine suivi par le service de gestion locative évolue également, avec aujourd'hui **1 204 lots en gestion**. En 2025, **116 attributions de logements** ont été réalisées, dont 36 dans le cadre de programmes neufs, et nous avons livré **4 résidences totalisant 30 logements** : Échappée Belle (6 logements), Les Jardins d'Éléonore (9 logements), Belrose (6 logements) et Cottage Avenue (9 logements).

Enfin, dans la volonté de contribuer au parcours résidentiel de ses habitants, Savoisienn Habitat poursuit son activité de **vente HLM**, un dispositif favorisant l'accession à la propriété tout en répondant aux enjeux des collectivités.

En 2025, **8 ventes** ont été réalisées, dont **5 directement aux locataires occupants**. Précurseur en Savoie dans l'offre de **vente HLM en BRS** (Bail Réel Solidaire), Savoisienn Habitat a permis à **5 acquéreurs de concrétiser leur projet en BRS**. Cette démarche présente un double intérêt : elle permet de **réduire le coût d'acquisition** face à une réalité de marché fortement haussière, et elle profite aux **collectivités locales**, qui peuvent compter sur ce contingent pour **répondre aux obligations de la loi SRU** de façon pérenne.

Malgré les défis du secteur, ces missions sont menées chaque jour dans le respect des valeurs de notre coopérative : **proximité, responsabilité et engagement constant au service des autres**, garantissant la continuité et la fiabilité de nos services pour tous nos coopérateurs.



Vente HLM

Les Troubadours

La Motte Servolex



Vente HLM

Belledigue

La Motte Servolex

Pré-livraison à L'Échappée Belle

Bassens



Chiffres clés

212 copropriétés représentant **7.216 lots**
Dont en 2025 : **12 nouvelles copropriétés** représentant **421 lots**

1 204 appartements en patrimoine gestion locative

427 appartements en gestion pour le compte de tiers

8 ventes HLM dont **5 à nos locataires occupants**

Les filiales



Le Kaolin - LA MOTTE SERVOLEX

ORSOL

Notre Organisme Foncier Solidaire (OFS) continue sa progression et essaime son modèle social et économique. ORSOL a eu le plaisir d'accueillir en 2025, en tant qu'actionnaire, **l'ESH SOLLAR**, renforçant plus encore, sa présence et sa pertinence sur **l'arc alpin**.

Une première opération a été engagée avec eux en Isère cette année 2025.

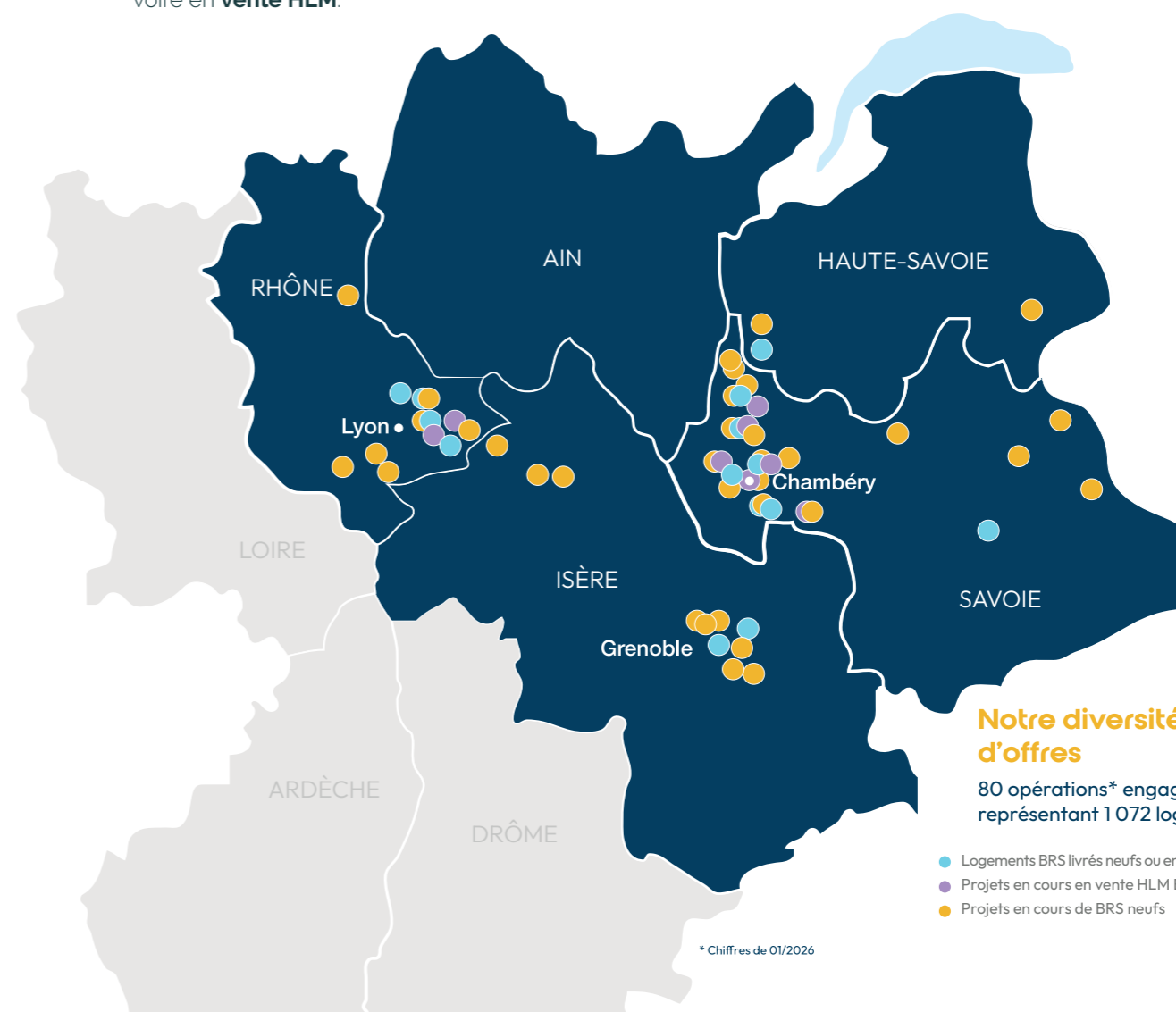
Dès lors, en plus des coopératives fondatrices que sont Isère Habitat, Rhône Saône Habitat et Savoienne Habitat, 3 autres sociétés HLM de Rhône Alpes nous ont rejoint depuis notre création : **OPAC Savoie, Ain Habitat et la SOLLAR**. Ils contribuent à produire du BRS sur leurs territoires.

De structuration coopérative (SCIC), ORSOL ouvrira son capital en 2026 à des **collectivités locales** convaincues par ce modèle.

Depuis sa création, ORSOL a engagé plus de **1 000 logements en BRS** dont près de 400 en Savoie. Nous sommes désormais en capacité de proposer des logements en BRS sous toutes ses déclinaisons : **neuf, ancien, en collectif** ou en **logement individuel**, voire en **vente HLM**.

Le BRS représente près de **40% des réservations** de Savoienne Habitat en 2025. Il est le produit le plus plébiscité par les élus et nos coopérateurs, par la pérennité de destination qu'il propose et par la **solvabilisation des ménages** que son mécanisme permet : nos coopérateurs achètent leurs logements entre **30 et 50% moins cher** que sur le marché privé. Les livraisons de Savoienne Habitat en 2025 de logements en BRS ont été nombreuses, de Courchevel à Bassens en passant par Grésy-sur-Aix et Aix-les-Bains.

D'autres opérations structurantes en BRS seront démarrées ou livrées en 2026, à Tignes, Aix-les-Bains, La Motte-Servolex, autant de communes en tension nécessitant des logements à prix abordables et occupés en résidence principale.



Quelques réalisations ORSOL en Savoie



2 700 €/m²Shab*

L'Écolière - Saint-Jeoire-Prieuré

8 logements en BRS en rénovation, livraison en 2023



3 200 €/m²Shab*

Casa Giovanna - Challes-les-Eaux

9 logements en BRS, livraison en 2025



2 800 €/m²Shab*

Les Jardins de Calvary - Bissy

24 logements en BRS, livraison en 2024



3 100 €/m²Shab*

Ilosens - Challes-les-Eaux

13 logements en BRS, livraison en 2027



3 250 €/m²Shab*

Kiyâ - Couchevel

10 logements en BRS, livraison en 2024



3 330 €/m²Shab*

Le Kaolin - La Motte-Servolex

20 logements en BRS, livraison en 2026



2 970 €/m²Shab*

239 - Bassens

9 logements en BRS, livraison en 2024



3 200 €/m²Shab*

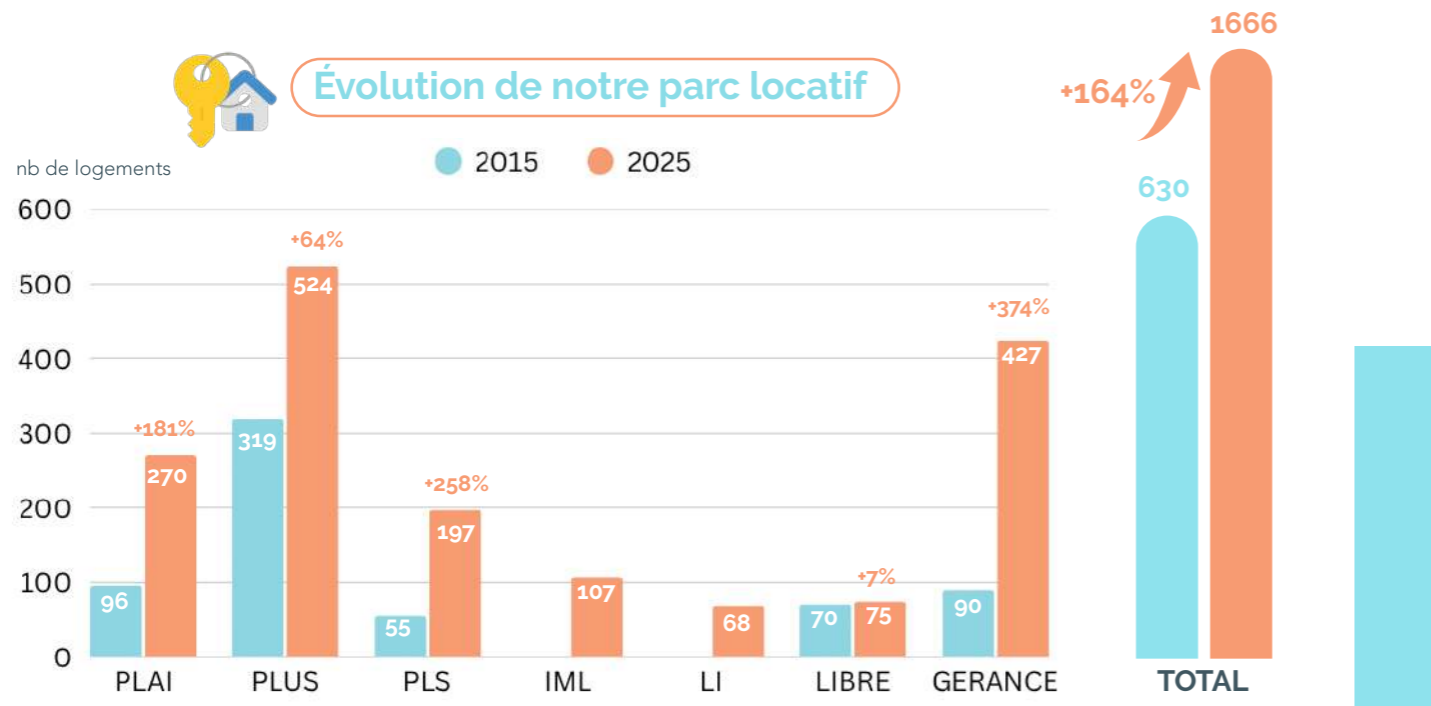
Les Dryades - Saint-Jean-d'Arvey

11 logements en BRS, démarrage des travaux en 2026

Évolution de la société et perspectives d'avenir



Notre parc locatif 2015-2025



<p>PLAII Prêt Locatif Aidé d'insertion Loyer moyen 2026 : > 6€/m² soit par exemple un T3 à 375€ Hors Charges Revenu Fiscal de Référence annuel : 2 adultes + 1 enfant 25 000€, soit 20% en dessous du SMIC soit 1100€ / personne</p> <ul style="list-style-type: none"> Résidence Cottage Avenue avec 100% de PLAII à AIX LES BAINS 	<p>PLUS Prêt Locatif à Usage Social Loyer moyen 2026 : > 7€/m² Surface Utile soit par exemple un T3 à 422€ Hors Charges Revenu Fiscal de Référence annuel : 2 adultes + 1 enfant 37 000€ soit 1700€ / personne</p> <ul style="list-style-type: none"> 60 à 70% des nos locataires sous plafonds PLAII 	<p>PLS Prêt Locatif Social Loyer moyen 2026 : 9€/m² Surface Utile soit par exemple un T3 à 661€ Hors Charges Revenu Fiscal de Référence annuel : 2 adultes + 1 enfant 49 000€ soit 2 500€ / personne</p>	<p>IML Intermédiation Locative Pour qui ? ▶ plus ou moins ceux qui correspondent aux plafonds PLUS/PLAII et qui n'ont pas de patrimoine ▶ propriétaire privé (avantage fiscal)</p> <ul style="list-style-type: none"> Logement privé comptabilisé loi SRU Accompagnement social (insertion pour le logement) 	<p>LI Logement intermédiaire Pour qui ? ▶ Classe moyenne + Ménage de 3 personnes avec un revenu fiscal de référence annuel de 52 000€ (soit 2 600€ / personne)</p> <ul style="list-style-type: none"> Favorise la création de logements locatifs sociaux (25% des ensembles immobiliers) Constat de l'Observatoire du Logement de Savoie : le Logement Intermédiaire est LE produit manquant sur notre territoire 	<p>Libre Pour qui ? ▶ Tout public</p>	<p>Gérance Pour qui ? ▶ Tout public</p> <ul style="list-style-type: none"> Gestion du patrimoine des : <ul style="list-style-type: none"> Institutionnels Associations Particuliers
--	--	---	---	---	---	--

Notre production de logements en accession à la propriété 2015-2025

Publics

VENTE HLM
Vente dans l'ancien
Rang de priorité :
1 Locataire HLM
2 Personnes physiques sous plafonds de ressources
3 Toute autre personne physique (sans plafonds de ressources)

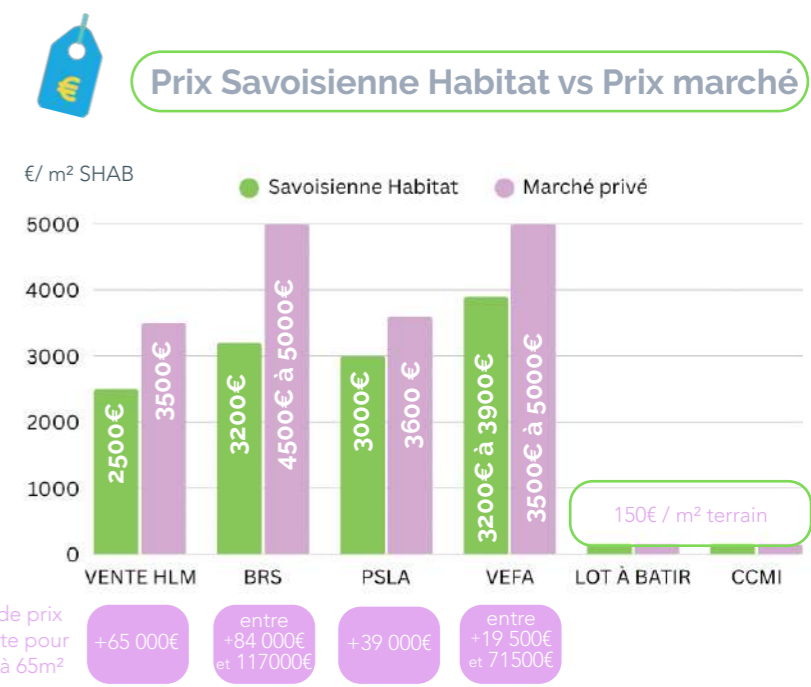
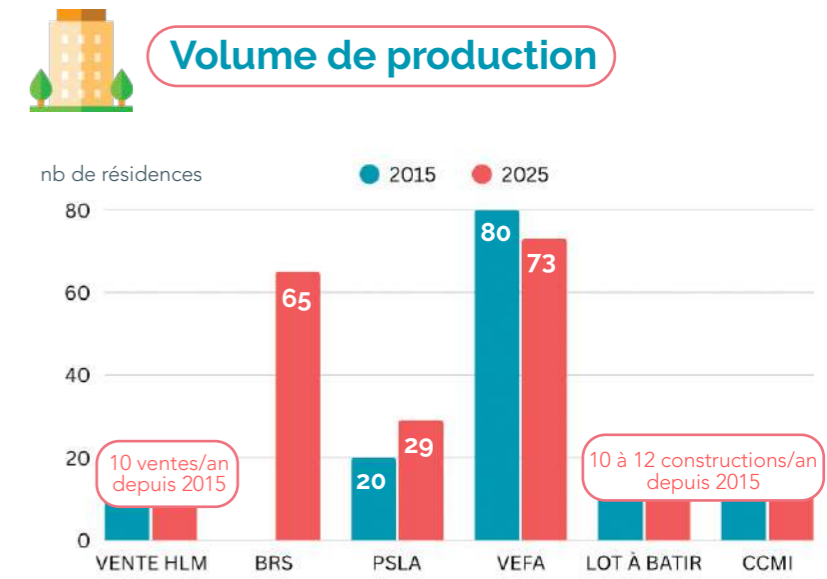
BRS
Bail Réel Solidaire créé en 2017
• Primo accédant
• Famille monoparentale
• Classe Moyenne

PSLA
Prêt Social Location-Accession créé en 2015
• Primo accédant
• Famille monoparentale
• Classe Moyenne

VEFA
Vente en Etat Futur d'Achèvement
• Primo accédant (petite typologie)
• Classe Moyenne
• Classe Moyenne Supérieure

LOT À BATIR
• Catégories Socio-Professionnelles supérieures

Maison Individuelle
• Catégories Socio-Professionnelles supérieures



Le rapport de gestion 2024 traçait les perspectives et la stratégie de notre coopérative à 5 ans. Les chantiers indiqués de **diversification de produits, de services** sont en cours d'élaboration. La **modernisation de nos outils** et la **consolidation de nos process** notamment par la refonte exhaustive de notre système d'information et l'acquisition de nouveaux logiciels métiers, bien avancés.

Avec **650 logements en chantier** en mars 2026, date de conclusion dudit rapport, nous renouons pour les prochaines années avec une livraison affirmée de logements **abordables, multiproduits** et destinés aux savoyards.

C'est une confirmation de la solidité de notre coopérative en période de crise immobilière : nous aurons l'occasion de la mettre à l'honneur en 2027 date des **120 ans de Savoisyenne Habitat**.

Les produits et services de Savoisyenne Habitat, comme le démontre la frise jointe sont nombreux. Il s'agit pour autant de sans cesse se renouveler pour répondre au plus près aux besoins de nos coopérateurs. De nombreux chantiers avec des propositions concrètes sont en cours.

Création activité Transaction

Début 2026, Savoisienn Habitat a franchi une nouvelle étape en créant une **activité Transaction**. Cette initiative répond à une demande exprimée par ses coopérateurs et s'inscrit pleinement dans sa mission : **faciliter les parcours résidentiels en proposant un accompagnement accessible, transparent et responsable**.

À travers cet entretien, Florence CUSIN, Directrice du Pôle Gestion Immobilière, revient sur la genèse de ce service, ses ambitions et sa spécificité : un **positionnement fidèle aux valeurs coopératives**.

Pourquoi avoir créé une activité Transaction au sein de notre structure ?

La création de cette activité est avant tout née d'une demande concrète de nos coopérateurs, qui souhaitent pouvoir s'appuyer sur un **interlocuteur de confiance pour leurs projets de vente**. Nous avons également voulu **accompagner les parcours résidentiels** dans leur globalité, en proposant un service complémentaire à nos missions historiques.

Notre connaissance fine du patrimoine, des copropriétés et des territoires nous permet d'apporter une **expertise locale et de proximité**, essentielle pour sécuriser les démarches. Cette évolution s'inscrit donc naturellement dans la continuité de notre mission sociale : **proposer des réponses adaptées aux réalités du terrain et aux besoins des habitants**.

En quoi l'approche Savoisienn Habitat de la transaction est-elle différente d'une agence immobilière classique ?

Notre approche repose avant tout sur une **finalité non spéculative, centrée sur le service**. Nous ne recherchons pas le volume ou la rentabilité maximale, mais la **qualité de l'accompagnement** et la **satisfaction des coopérateurs**.

Elle se distingue par une **tarification maîtrisée**, reflet de notre volonté de rendre le service accessible



Florence Cusin - Directrice du Pôle Gestion immobilière

tout en garantissant un **accompagnement de qualité**. Notre approche repose sur une logique de service, fondée sur la **confiance** et la **pérennité des relations** avec nos coopérateurs, au cœur de notre engagement coopératif. Enfin, notre **connaissance historique des biens et des copropriétés** constitue un véritable atout pour proposer un **accompagnement précis, pertinent et sécurisé**.

Quels bénéfices les coopérateurs peuvent-ils attendre de ce nouveau service ?

Nos coopérateurs bénéficient d'un **accompagnement sécurisé à chaque étape de la vente**, depuis l'estimation jusqu'à la signature. Nos évaluations reposent sur une **connaissance fine du marché local** et **garantissent des prix cohérents**.

Nous proposons également une **mise en valeur professionnelle des biens**, un **suivi administratif simplifié** et un **interlocuteur unique**, déjà connu et identifié, ce qui renforce la confiance et la sérénité des démarches pour notre coopérateur et pour l'acheteur.

Quelles sont vos ambitions pour cette activité dans les années à venir ?

Notre priorité est d'installer durablement ce service sur le territoire et de renforcer encore la relation de

proximité avec nos coopérateurs. Nous souhaitons contribuer à **fluidifier les parcours résidentiels**, en facilitant les transitions entre les différentes étapes de vie.

À terme, cette activité a vocation à devenir un **levier**

complémentaire de notre mission sociale, tout en conservant un **positionnement éthique, accessible et fidèle à nos valeurs**.



Le mot de Sébastien HACQUE, Responsable Transaction



Rejoindre l'entreprise au moment de la création de cette activité Transaction représente pour moi un engagement fort. J'ai souhaité intégrer une structure qui place l'utilité sociale au cœur de son action et qui considère l'immobilier avant tout comme un service rendu aux habitants.

Lancer un nouveau service est un véritable défi : il s'agit de construire une organisation efficace, d'instaurer une relation de confiance avec nos coopérateurs et de démontrer qu'il est possible de proposer une transaction immobilière à tarif social, sans compromis sur la qualité et la rigueur.

Je suis particulièrement motivé par cette dimension entrepreneuriale, au sein d'un cadre porteur de sens. Mon objectif est clair : faire de cette activité un outil au service des parcours résidentiels, fidèle à nos valeurs et utile au territoire. ”

Rapport financier

Les éléments comptables et financiers tels qu'ils ressortent des comptes annuels de l'exercice comptable 2025 appellent à préciser certains points.

Résultat comptable

Le compte de résultat consolide l'ensemble des activités ayant un impact sur le résultat comptable de l'entreprise. Il recense de manière exhaustive les charges et les produits enregistrés au cours de l'exercice.

Pour l'année 2025, le total des produits s'élève à 51 647 873 €, contre 49 483 174 € de charges, soit **un bénéfice net après impôt de 2 164 699 €**.

Ce résultat global se décompose comme suit : un résultat d'exploitation excédentaire de 2 519 048 €, un résultat financier déficitaire de -1 839 563 €, un résultat exceptionnel positif de 1 485 214€.

Une année 2025 marquée par une baisse des taux du Livret A, avec un taux moyen de 2,16 %, contre 3 % en 2024.

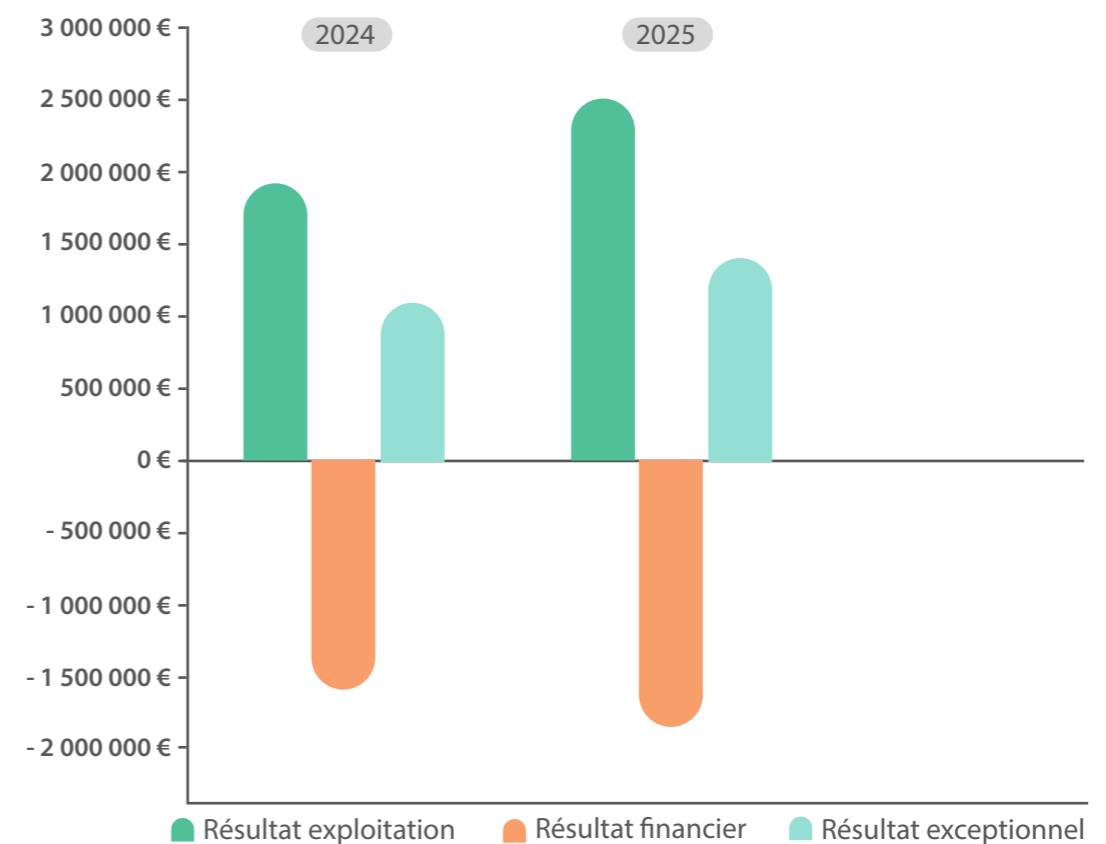
Cette année, le résultat analytique par activité se répartit comme suit :

- ▶ accession sociale 1 193 471,93 € (748 213,68 € en 2024),
- ▶ location et gérance -108 177,89 € (-486 663,53 € en 2024),
- ▶ CMI 161 272,33 € (358 170,89 € en 2024),
- ▶ syndic 140 297,75 € (103 476,43 € en 2024)
- ▶ ventes HLM 777 834,42 € (contre 719 047,33 € en 2024).

L'activité locative et de gérance locative se redresse fortement en 2025, sous l'impulsion de la baisse du taux du Livret A. L'activité d'accession sociale affiche également une progression en 2025, avec des marges solides et un nombre de livraisons conforme aux attentes.

Sur le plan des ressources humaines, l'entreprise comptait 65 salariés en 2025, contre 64 en 2024.

ÉVOLUTION DU RÉSULTAT 2024-2025



Activités

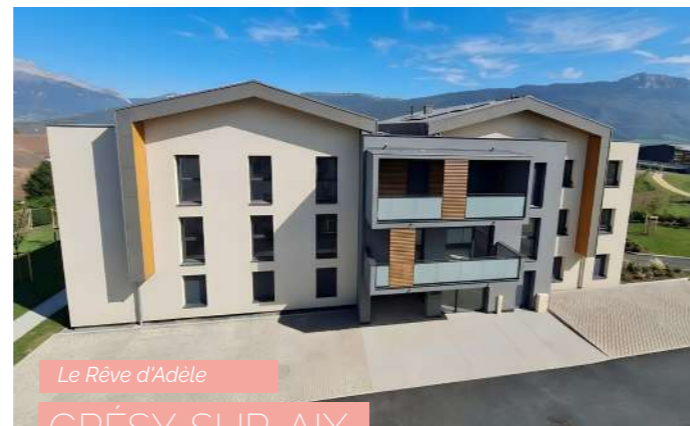
Activité VEFA-PSLA et Lotissements

L'année 2025 a été marquée par une belle dynamique commerciale, avec **147 ventes** et **174 réservations**, en intégrant les quotes-parts relatives aux SCCV.

On dénombre **94 remises de clés** sur des programmes **Savoisienne Habitat**, ainsi qu'une quote-part de **17 remises de clés au titre des SCCV**.

Les marges restent bien orientées.

Sur l'activité « lotissement », **9 ventes** ont été réalisées cette année, dont **4 à l'OFS ORSOL** dans le cadre de l'activité de BRS.



Activité CCMi

L'activité « maisons individuelles » affiche une seule livraison en 2025.

En revanche, la dynamique commerciale a été soutenue, avec **9 contrats signés** sur l'année, ce qui laisse entrevoir des perspectives de production plus favorables pour 2026.

Activité locative

Le patrimoine locatif de la coopérative comprend **1 192 logements** d'habitation (y compris les foyers et résidences) et a connu une **croissance nette de 22 logements** en 2025.

Le chiffre d'affaires locatif, incluant la récupération de charges locatives mais hors PSLA, s'élève à **8 205 K€** en 2025, contre 7 848 K€ en 2024, soit une **progression de près de 5 %**. Hors récupération de charges, **la hausse est de 4,5 %**.

L'activité locative a été fortement impactée par la **baisse du taux du Livret A**. Ainsi, la charge d'intérêts sur la **dette locative a diminué de 12 %**, passant de 2 748 K€ en 2024 à **2 407 K€** en 2025.

L'amortissement annuel du parc locatif (**2 952 K€**) réduit la valeur nette comptable des logements, ce qui se traduira, lors de futures cessions dans le cadre de l'activité de vente HLM, par des plus-values comptables potentiellement importantes, contribuant aux résultats futurs de la coopérative. Grâce au suivi personnalisé des locataires assuré par l'équipe de gestion locative, le **taux d'impayés** a pu être maintenu à un niveau **relativement bas** : **3,33 %** à fin décembre 2025.

Par ailleurs, les deux autres activités de la Direction de la gestion immobilière poursuivent leur développement. De plus en plus de propriétaires nous confient la gestion de leurs biens : **427 logements gérés en 2025**, contre 405 en 2024.

Poursuite et consolidation des mandats de l'intermédiation locative. A la fin 2025, le portefeuille compte **17 mandats actifs** traduisant la **stabilité et la pertinence de l'offre**.



Remise des clés à nos nouveaux locataires
La Charamende - EPERSY



Activité Syndic

Avec un portefeuille de **212 copropriétés**, l'activité de syndic continue de se développer et a généré un **chiffre d'affaires de 1 242 K€ en 2025**.

Cette progression reflète la reconnaissance des copropriétaires pour la qualité du service de proximité assuré par les équipes.



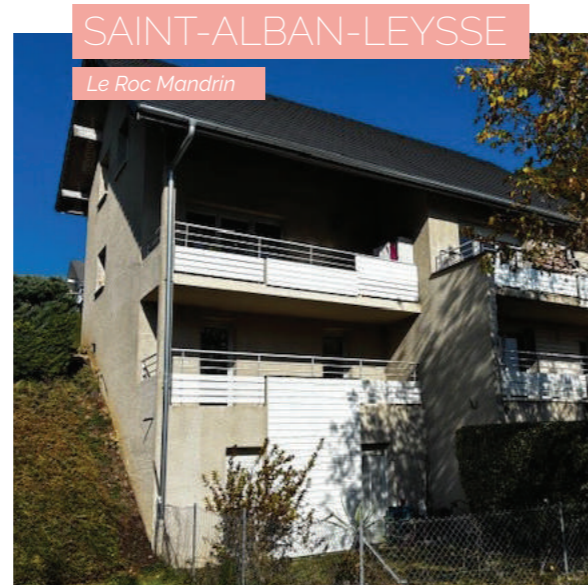
LA MOTTE SERVOLEX

Val Parc



LA MOTTE-SERVOLEX

Belledigue



SAINT-ALBAN-LEYSSE

Le Roc Mandrin

Activité Vente HLM

En 2025, **8 ventes HLM** ont été réalisées, dont **5 en Bail Réel Solidaire (BRS)**.

Affectation du Résultat

ORIGINES	
Report à nouveau avant affectation du résultat	1 141 933,01
Résultat de l'exercice 2025	2 164 698,54
<i>dont Résultat SIEG</i>	<i>1 341 998,12</i>
<i>dont Résultat HORS SIEG</i>	<i>822 700,42</i>
TOTAL	3 306 631,55

AFFECTATIONS DES RÉSERVES	
Réserve légale	0,00
Autres réserves :	2 164 698,54
<i>dont Réserves sur cessions immobilières SIEG</i>	<i>855 445,51</i>
<i>dont Réserves sur cessions immobilières HORS SIEG</i>	<i>0,00</i>
<i>dont Réserves diverses SIEG</i>	<i>486 552,61</i>
<i>dont Réserves diverses HORS SIEG</i>	<i>822 700,42</i>
Dividendes	0,00
Report à nouveau avant affectation du résultat	1 141 933,01
TOTAL	3 306 631,55

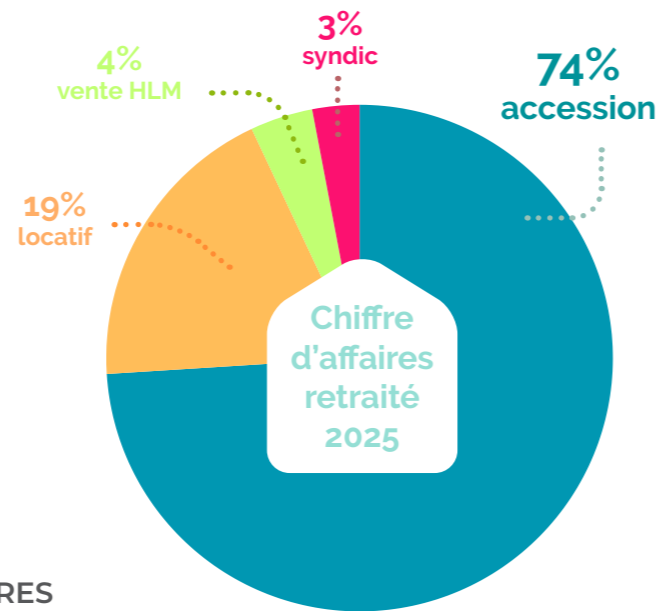
On rappellera que le bénéfice généré par la société est intégralement réinvesti dans le financement des nouvelles opérations.



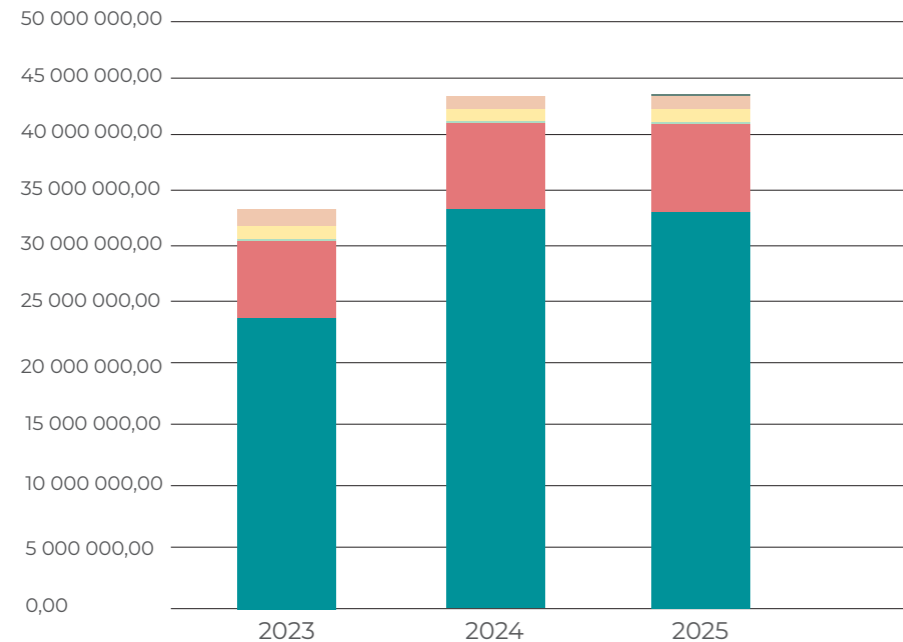
Indicateurs et ratios financiers

Le chiffre d'affaires retraité de l'exercice 2025 se répartit comme suit : 74 % pour l'accession (ventes de terrains, logements/locaux professionnels et construction de maisons individuelles), 19 % pour le locatif (incluant la gestion pour compte de tiers), 4 % pour la vente HLM et 3 % pour l'activité de syndic de copropriétés.

Le chiffre d'affaires retraité est resté **stable** entre 2024 et 2025.



DÉCOMPOSITION DU CHIFFRE D'AFFAIRES "RETRAITÉ" PAR ACTIVITÉS



■ PROMOTION ■ LOCATIF ■ RÉGIE LOCATIVE ■ SYNDIC ■ TRANSACTION ■ CA Autres

La trésorerie potentielle dégagée par l'exploitation est en nette amélioration, avec une capacité d'**autofinancement brute en hausse de 0,9 M€** (4,2 M€ en 2025 contre 3,3 M€ en 2024), sous l'effet de l'augmentation du **résultat net de 0,7 M€**.

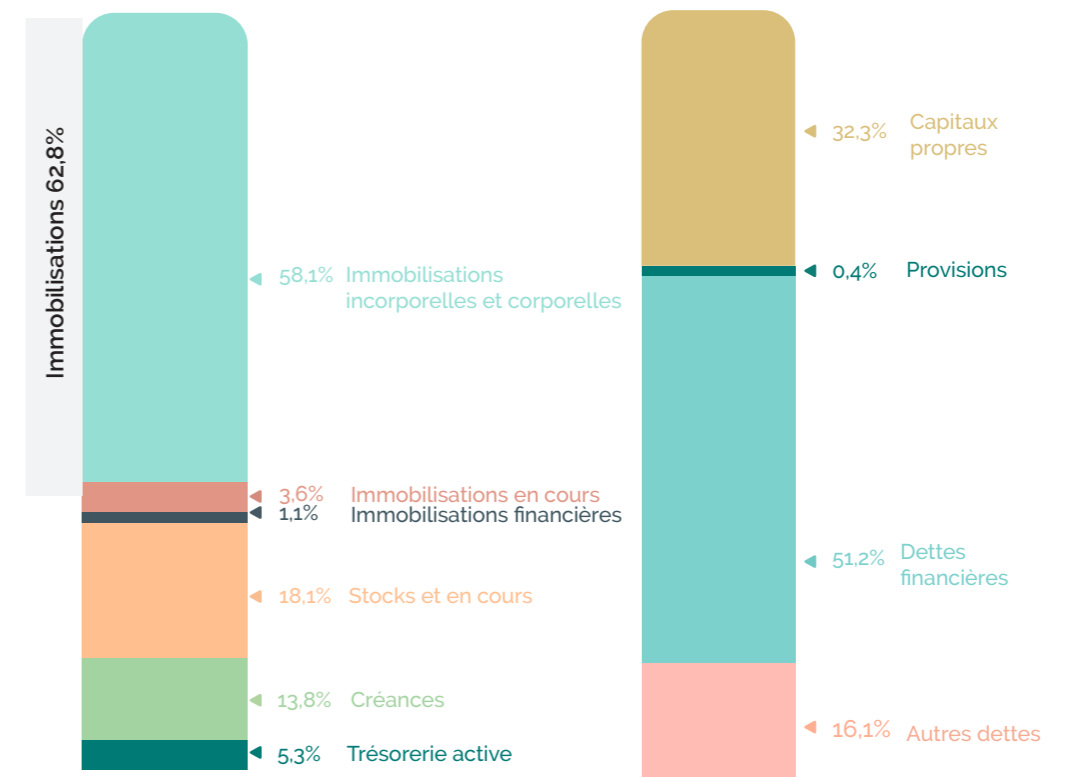
Les grands équilibres financiers sont respectés : le fonds de roulement s'établit à 31,9 M€. Le ratio d'autonomie financière, indicateur clé de la solvabilité de la coopérative, diminue de 1,1 point entre 2024 et 2025 pour atteindre 32,3 %, en raison d'une croissance du total du bilan plus rapide que celle des capitaux propres. Le niveau global demeure toutefois très satisfaisant.

Autres titres immobilisés

L'inventaire au 31 décembre 2025 de tous les biens et droits détenus par l'entreprise (l'actif) ainsi que les ressources qui ont permis le financement (le passif) fait ressortir un **total de bilan de 212,77 M€**.

BILAN DE SYNTHÈSE (Données en millions d'euros)

ACTIF	212,77	PASSIF	212,77
Immobilis. incorpor. et corpor.	123,66	Capitaux propres	68,74
Immobilisations en cours	7,61	Provisions	0,84
Immobilisations financières	2,32	Dettes financières	108,95
Stocks et en cours	38,43	Autres dettes	34,24
Créances	29,4		
Trésorerie active	11,35		



› Actif immobilisé

Les immobilisations représentent **62,8 % du total du bilan, soit 133,6 M€** en 2025 contre 129,7 M€ en 2024. Elles font ressortir une **croissance de plus de 5 M€** du patrimoine locatif (en valeur brute).



› Actif circulant

L'**actif circulant s'élève à 79,4 M€**, avec un niveau de stocks et d'en-cours toujours élevé (représentant 18 % du total du bilan), témoignant du nombre important de programmes d'accession en cours de chantier. Les disponibilités sont stables entre les deux exercices.

› Capitaux propres et provisions pour risques et charges

Le **niveau élevé des capitaux propres (68,7 M€ en 2025** contre 66 M€ en 2024) assure une solide garantie auprès des créanciers. Leur augmentation provient essentiellement du bénéfice 2025 (2,17 M€) réinjecté dans les réserves afin de soutenir le financement des nouveaux programmes et la production de logements locatifs sociaux.

› Dettes et produits constatés d'avance

Les **dettes totalisent 143,2 M€**, dont 109 M€ de dettes financières (contre 109,7 M€ en 2024), 19,8 M€ de dettes diverses et 14,4 M€ de produits constatés d'avance.

Les **produits des ventes de lots en cours atteignent 14,2 M€**, reflétant le bon niveau des livraisons prévues en 2026 et 2027.



Rapport d'activité accession

En application de l'article 9 de la convention de garantie conclue par notre coopérative d'Hlm avec la Société de garantie de l'accession Hlm, je viens dans le présent document vous présenter mon rapport sur l'activité de vente pour l'exercice 2025. Celui-ci aborde successivement :

- un rappel des principes comptables appliqués,
- la convention de garantie,
- les indicateurs de production
- les résultats de l'activité de l'accession.

Rappel des principes comptables appliqués

› Définition des opérations entrant dans la SGA HLM

Les opérations de promotion soumises sont celles pour lesquelles sont intervenues après le 1er juillet 2003, soit :

- › La décision d'affecter le terrain à une opération en VEFA,
- › L'achat du terrain (sauf délibération antérieure de l'autorité avec un programme déterminé et des conditions économiques précises),
- › Soit la constitution de droits réels immobiliers tels les droits à construire.

› Rappel de la définition des marges sur opérations d'accession

Les marges sont constatées au moment de la livraison des lots. Elles sont constituées par la différence entre le prix de vente des lots vendus et livrés et leur prix de revient. Ce dernier est composé :

- › Du coût de production comptabilisé en stocks,
- › Des autres charges directes et charges incorporables nées après l'achèvement.

› Rappel des principes concernant les prestations facturées

Les produits sont facturés en application des conventions ou des statuts de la SCI.

› Rappel des principes relatifs à la remontée des résultats des SCI

Les statuts de nos SCI prévoient (ou ne prévoient pas) la remontée des résultats dès l'achèvement des travaux et la livraison des lots vendus.

La convention de garantie

Notre organisme a sollicité le 11 février 2026 une actualisation de garantie pour un montant d'encours de production (A) de 33 314 507 euros, et des fonds propres dédiés (B) de 9 461 905 euros.

L'analyse de la demande de garantie d'activité par le Dispositif d'Autocontrôle fédéral atteste que la demande remplit les conditions de la loi S.R.U.

Notre demande de garantie a été validée lors de la séance du 11 février 2026 du conseil d'administration de la SGAHLM.

L'organisme s'est soumis à l'obligation de suivi trimestriel de l'activité et a été amené à déclarer :

- Encours réel déclaré au 31/03/2025: 13 615 001 euros
- Encours réel déclaré au 30/06/2025: 9 699 948 euros
- Encours réel déclaré au 30/09/2025: 9 560 770 euros
- Encours réel déclaré au 31/12/2025 : 14 724 863 euros

Les indicateurs de production

Notre organisme d'Hlm a engagé en 2025 les opérations suivantes en VEFA / PSLA :

- › Les opérations en direct et en projet
- › Les opérations en direct sous ordre de service
- › Les opérations en direct et livrés (DAT)

Notre organisme d'Hlm a des participations dans les SCI suivantes, classées en fonction de leur stade d'avancement :

- › Les SCI concernant des opérations en projet,
- › Les SCI concernant des opérations en cours,
- › Les SCI en phase de dissolution.

Le résultat de l'activité Accession soumise à la SGAHLM

Le résultat de l'activité soumise à la SGAHLM après la ventilation du résultat « Structures et divers non ventilables » est de 1 117 849,70 euros

Il se décompose comme suit :

- › Le résultat de l'activité d'accession menée en direct dans la coopérative d'Hlm est de 2 188 620,65 euros.,
- › Les facturations et les produits financiers remontés des SCI s'élèvent à 1 061 417,66 euros,
- › Les charges indirectes supportées par l'activité se montent à 1 070 770,94 euros.
- › Le résultat « Structures et divers non ventilables » affecté à l'activité s'élève à 1 070 770,94 euros.

Les clés de répartition utilisées pour ventiler les charges indirectes sur l'activité d'accession sont les suivantes :

- › Le coût en personnel et les fournitures de l'administration sont imputés en équivalent temps plein soit 53 % pour l'activité d'accession ce qui donne 1 070 770,94 euros,

Ventilation des charges et des produits par activité au format HLM

PRODUITS	TOTAL (À VENTILER)	VENTILATIONS					
		GESTION LOCATIVE	ACCESSION & LOTISSEMENT		GESTION DES PRÊTS ACCES-SIONS	AUTRES ACTIVITÉS	STRUCTURE ET DIVERS NON VENTILÉS
			Avec garantie SGA	Sans garantie SGA			
Produits d'exploitation (hors récupération des charges locatives)	47 482 063,08	7 146 541,36	34 449 804,17	3 988 775,24	0	1 687 417,30	209 525,01
Produits financiers	744 534,41	122 529,46	329 949,10	0	0	118,80	291 937,05
Produits exceptionnels	2 133 908,54	389 851,59	31 487,18	3 267,50	0	1 608 243,07	101 059,20
SOUS-TOTAL	50 360 506,03	7 658 922,41	34 811 240,45	3 992 042,74	0	3 295 779,17	602 521,26
Excédent de récupération des charges	25 465,29	25 465,29	0	0	0	0	0
TOTAL PRODUITS (A)	50 385 971,32	7 684 387,70	34 811 240,45	3 992 042,74	0	3 295 779,17	602 521,26

CHARGES	TOTAL DES CHARGES NON RÉCUPÉRABLES (À VENTILER)	VENTILATIONS					
		GESTION LOCATIVE	ACCESSION & LOTISSEMENT		GESTION DES PRÊTS ACCESSION	AUTRES ACTIVITÉS	STRUCTURE ET DIVERS NON VENTILABLES
			Avec garantie SGA	Sans garantie SGA			
Charges d'exploitation	44 988 480,36	5 046 602,56	32 624 996,68	3 584 967,83	0	1 214 526,00	2 517 387,29
Charges financières	2 584 097,20	2 536 072,68	- 9 597,74	- 629,71	0	23 220,30	35 031,67
Charges exceptionnelles	648 695,22	24 354,93	7 220,86	532,77	0	615 836,62	750,04
SOUS-TOTAL	48 221 272,78	7 607 030,17	32 622 619,80	3 584 870,89	0	1 853 582,92	2 553 169,00
Insuffisance de récupération des charges							
TOTAL DES CHARGES (B)	48 221 272,78	7 607 030,17	32 622 619,80	3 584 870,89	0	1 853 582,92	2 553 169,00

RÉSULTAT (PRODUITS- CHARGES)	2 164 698,54	77 357,53	2 188 620,65	407 171,85	0	1 442 196,25	-1 950 647,74
<i>Ventilation du résultat "Structure et divers non ventilables" (C)</i>		-295 489,43	- 1 070 770,94	-170 277,30	0	-414 110,07	1 950 647,74
<i>Résultat après ventilation "Structure et divers ..." (A-B+C)</i>	2 164 698,54	-218 131,90	1 117 849,70	236 894,55	0	1 028 086,18	

Délais de paiement des fournisseurs et clients

Factures reçues et émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu (tableau prévu au I de l'article D. 441-4)

Article D. 441 I.-1° : Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu						Article D. 441 I.-2° : Factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					
0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)

› (A) Tranches de retard de paiement

Nombre cumulé de factures concernées	356					0	60	0	0	3	3	6
Montant cumulé des factures concernées	3 843 477					0	2 819 895	0	0	65 011	81 581	146 591
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice	16,80%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%						
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice							7,50%	0,00%	0,00%	0,17%	0,22%	0,39%

› (B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées

Nombre de factures exclues		Non inclus les quittancements (non considérés comme des factures)
----------------------------	--	---

› (C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal - article L. 441-6 ou article L. 443-1 du code du commerce)

Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	Délais contractuels : selon délais convenus avec chaque fournisseur Délais légaux : -	Délais contractuels : selon délais convenus avec chaque client Délais légaux : -
--	--	---

Total des achats HT	22 882 360	CA total de l'exercice	37 589 140
---------------------	------------	------------------------	------------

0 jour (indicatif) = dec 25	1 à 30 jours = nov 25	31 à 60 jours = oct 25	61 à 90 jours = sept 25	91 jours et plus
-----------------------------	-----------------------	------------------------	-------------------------	------------------

Rapport gouvernance



Composition du Conseil d'Administration et mandats

Liste des mandats et fonctions exercées par les mandataires sociaux et le directeur général au sens de l'article L 225-102 3ème alinéa du code de commerce - Savoissienne Habitat

NOM Prénom	Mandat d'Administrateur	Mandat
CARRON Marie-Pierre	Administrateur - Vice Présidente - SAVOISIENNE HABITAT Administrateur représentant Savoissienne Habitat - ORSOL	
CHEVALLIER Anne	Administrateur - SAVOISIENNE HABITAT	Directrice Générale ADIL
COMBAZ Laure	Administrateur - Vice Présidente - SAVOISIENNE HABITAT	
MUGNIER Delphine	Administrateur - Vice Présidente - SAVOISIENNE HABITAT	Directrice Générale Adjointe ASDER
CECILLON Arnaud	Administrateur représentant RHÔNE SAÔNE HABITAT - SAVOISIENNE HABITAT - OFS ORSOL - POSTE HABITAT RHÔNE-ALPES - SCIC AGORA - APPART & SENS (Président) Administrateur - ISÈRE HABITAT	Directeur Général RHÔNE SAÔNE HABITAT
CORTES Christine	Administrateur - SAVOISIENNE HABITAT	
GAUTEUR Nicolas	Administrateur représentant la SA HLM Le MONT-BLANC - SAVOISIENNE HABITAT - TERACTEM - SCIC SA OFS SÔ ALPES - SA COOPERATIVE HABITAT REUNI	Directeur Général SA HLM LE MONT-BLANC
INDIGO André	Administrateur - SAVOISIENNE HABITAT - ISÈRE HABITAT	
LAILY Cyril	Administrateur - SAVOISIENNE HABITAT - FDOTSI 38 - CONSEIL FEDERAL COOP HLM	Président SAVOISIENNE HABITAT Directeur Général EPIC Agence Grenoble Alpes
PASQUIER Eric	Administrateur - SAVOISIENNE HABITAT - GLOBAL MOUNTAIN ENGINEERING (Président) - ASSOCIATION SOUTIENS D'AVENIRS (Président)	
LENEGRE Dominique	Administrateur - SAVOISIENNE HABITAT	
TAILLOT Raphaël	Administrateur - SAVOISIENNE HABITAT - RHÔNE SAÔNE HABITAT - OFS ORSOL (Président) - SARA DEVELOPPEMENT - APPART & SENS	Directeur Général ISÈRE HABITAT
TESNER Denis	Administrateur représentant COOP HLM DÉVELOPPEMENT - SAVOISIENNE HABITAT - ISÈRE HABITAT - I.D.E.S Administrateur - GRAND DELTA HABITAT	Directeur adjoint LES COOP'HLM
VIAUD Frédéric	Administrateur - SAVOISIENNE HABITAT	
RABILLARD Samuel	Administrateur - ISÈRE HABITAT Administrateur représentant Savoissienne Habitat - RHÔNE-SAÔNE HABITAT - SA HLM LE MONT-BLANC - SAS S.S.LI (Président) - ORSOL - SEM Bourg-Saint-Maurice Censeur représentant Savoissienne Habitat - SAS	Directeur Général SAVOISIENNE HABITAT

Les Commissions en 2025

5 Conseils d'Administration		10 commissions d'appel d'offres
	29 CALEOL : 116 attributions prononcées	
1 commission des Finances		5 Bureaux du Conseil d'Administration

Renouvellement et ratification des mandats



Laure COMBAZ
Vice - Présidente

Le mandat de **Madame Laure COMBAZ** arrive à expiration, elle souhaite renouveler son mandat. Le Conseil d'Administration soutient sa candidature pour une nouvelle période de 3 ans.

Le mandat de **Madame Christine CORTES** arrive à expiration, elle souhaite renouveler son mandat. Le Conseil d'Administration soutient sa candidature pour une nouvelle période de 3 ans.



Christine CORTES
Membre administrateur



Eric PASQUIER
Membre administrateur

Le mandat de **Monsieur Eric PASQUIER** arrive à expiration, il souhaite renouveler son mandat. Le Conseil d'Administration soutient sa candidature pour une nouvelle période de 3 ans.

Madame Séverine BEJEANNIN, ayant occupé pendant plusieurs mois le poste de censeur au sein du Conseil d'Administration en 2025, a présenté sa candidature à un poste d'administrateur en tant que représentante des locataires par courrier du 07 avril 2026. Son mandat, d'une durée de 3 ans, prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale annuelle Ordinaire qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2028.



Séverine BEJEANNIN
Représentante des locataires

Non renouvellement et démission des mandats



André INDIGO
Membre administrateur

Monsieur André INDIGO dont le mandat arrivait à échéance à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026, a présenté sa démission au poste d'administrateur par courrier du 12 mars 2026.

Monsieur Frédéric VIAUD dont le mandat arrivait à échéance à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027, a présenté sa démission au poste d'administrateur par courrier du 15 avril 2026.



Frédéric VIAUD
Membre administrateur



Anne CHEVALIER
Membre administrateur

Madame Anne CHEVALIER ne souhaite pas renouveler son mandat lequel arrive à expiration avec l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

Capital et actionnariat de la société

	Capital au 31/12/2025	Nombre d'actionnaires	%	Capital au 09/04/2026	Nombre d'actionnaires	%
GROUPE A : Coopérateurs bénéficiant des prestations de la société						
LOCATAIRES ATTRIBUTAIRES	64 €	4	0,09%	64 €	4	0,09%
SALARIES	2 592€	54	1,21%	2 640€	56	1,23%
CMI	4 528 €	94	2,10%	4 560€	96	2,11%
VEFA-PSLA	45 248 €	1 003	22,43%	46 544€	1030	22,68%
RÉGIE	5 168 €	116	2,59%	5 168€	116	2,55%
LOCATAIRES	32 160 €	1010	22,58%	32 272 €	1014	22,33%
	89 760€	2 281	51,00%	91 248€	2 316	51,00%
GROUPE B : Personnes physiques ou morales autres						
ACTIONNAIRES PERSONNES PHYSIQUES	2 048€	44	2,71%	2 048€	44	2,71%
	2 048€	44	2,7%	2 048 €	44	2,7%
GROUPE C : Personnes morales ayant un statut coopératif ou HLM						
RHÔNE SAÔNE HABITAT	4 000 €	1	5,29%	4 000 €	1	5,29%
SOCIÉTÉ DAUPHINOISE POUR L'HABITAT	4 000 €	1	5,29%	4 000 €	1	5,29%
COOP HABITAT DÉVELOPPEMENT	15 008 €	1	19,85%	15 008 €	1	19,85%
CAISSE D'ÉPARGNE	4 000 €	1	5,29%	4 000 €	1	5,29%
CRÉDIT COOPÉRATIF	4 000 €	1	5,29%	4 000 €	1	5,29%
SA HLM MONT BLANC	4 000 €	1	5,29%	4 000 €	1	5,29%
	35 008 €	6	46,3%	35 008 €	6	46,3%
TOTAUX	126 816 €	2 331	100%	128 304 €	2 366	100%

Filiales et participations

Dénomination	Forme juridique	Objet	Capital social 2025	Participation 2025	
Tableau des Filiales (définition juridique : + de 50% du capital détenu par la société mère)					
Isère Habitat	SCP HLM	Promotion immobilière	776 610,00	500 369,12	64,4%
Tableau des Participations (de 10% à 50% du capital détenu par la société mère)					
SSLI (SH - SAS - OPAC73)	SAS	Construction, acquisition et gestion de logements intermédiaires (LI), acquisition de terrains destinés à du LI, acquisition de locaux commerciaux pour transformation en LI	100 000,00	40 000,00	40,0%
ORSOL (SH - IH - RSH)	SCIC SAS	Achat et gestion de terrain pour construire ou réhabiliter des logements à destination des ménages à ressources modestes. BRS (bail réel et solidaire) : bail dissociant le bâti du foncier dans le neuf et l'ancien	2 120 820,00	600 000,00	28,3%
SCCV Charmilles	SCCV	80 logements en accession et 6 commerces à BISSY (opération Jardins de Calvary)	1 500,00	750,00	50,0%
SCCV Bobine	SCCV	111 logements à CHAMBÉRY	1 500,00	750,00	50,0%
SCCV Granges Montcharvet	SCCV	20 logements en accession et 2 locaux communaux aux ADRETS (38) Non encore liquidé car litige	1 500,00	450,00	30,0%
SCCV Belvédère	SCCV	60 logements en accession à BARBERAZ	1 000,00	500,00	50,0%
SCCV Le Clos des Vignes	SCCV	46 logements à BASSENS	10 000,00	3 400,00	34,0%
SCCV Bois Joli	SCCV	32 logements à CHAMBÉRY	1 500,00	750,00	50,0%
SCCV Chartreuse de Parme	SCCV	56 logements en accession à CHAMBÉRY	1 500,00	600,00	40,0%
SCCV Petit bois	SCCV	65 logements en accession (40AL, 12 BRS) et 20% en location (13) à SAINT-JEOIRE-PRIEURE (montée de la Boisserette) en partenariat avec EDIFIM	2 000,00	800,00	40,0%
SCCV Ilosens	SCCV	55 logements en accession, 30 logements en location et 4 commerces à CHALLES-LES-EAUX	2 000,00	800,00	40,0%
SCCV Rumilly Cessens	SCI	42 logements en accession à RUMILLY	1 600,00	784,00	49,0%
SCCV Pont Pierre	SCCV	49 logements en accession dont 10 logements locatifs à GRÉSY-SUR-AIX	1 000,00	500,00	50,0%
SCCV Eco Hameau des Granges	SCCV	77 logements en accession, 32 logements en locatifs à LA MOTTE-SERVOLEX	1 000,00	300,00	30,0%
SCCV Klyä	SCCV	36 logements en accession à COURCHEVEL	2 000,00	660,00	33,0%
SCCV Des Bords du lac	SCCV	Zac du bord du lac LLS + BRS à Aix les Bains	2 000,00	1 000,00	50%
SCIC Appart & SENS	SCIC SAS	Agence immobilière	304 000,00	101 499,00	33,4%
TOTAL DES PARTICIPATIONS				1 253 912,12	

Autres titres immobilisés

Dénomination	Montant des titres détenus au 31 décembre 2025
SFHC	1 000,00
Caisse d'Épargne	1 000,00
Crédit Agricole	45,73
Sté d'Aménagement de la Savoie (SAS)	1 524,49
SDHC	30 003,84
Rhône Saône Habitat	4 000,00
Action SEMILAB	125 700,00
SA Mont Blanc	3 424,00
Sté caution mutuelle CIF - CAUTIALIS	571,50
Fonds de garantie SCMCIF	14 753,35
Crédit coopératif	878 979,50
SCCV Jardins de Claire	10,00
TOTAL DES AUTRES TITRES IMMOBILISÉS	1 061 012,41

Conventions réglementées

La liste des conventions suivantes approuvées par le Conseil d'administration au cours des exercices antérieurs s'est poursuivie en 2025 :

Société	Intitulé	Objet	Date de signature initiale	Durée	Année de révision	Avenant n°	Modifications	Approbation AGO
Orsol	Convention tripartite d'avance en compte courant d'associé.	Détermination des conditions et modalités de cette avance qui permettra d'assurer le financement des acquisitions de tènement immobiliers	25/02/2021	5 ans				04/04/2023
SCCV Klyâ	Convention d'avance en compte courant d'associé.	Détermination des conditions et modalités de cette avance qui permettra d'assurer le financement des premières dépenses de l'opération.	14/12/2021	Durée de vie de la SCCV				
SCCV Klyâ	Convention de prestations de services.	Détermination du contenu des missions et de leurs rémunérations.	14/12/2021	Durée de vie de la SCCV				
SCCV Clos des vignes	Convention d'avance en compte courant d'associé.	Non rémunération du compte courant						
SCCV Bois Joli	Convention d'avance en compte courant d'associé.	Détermination des conditions et modalités de cette avance qui permettra d'assurer le financement des premières dépenses de l'opération.	24/10/2022	2 ans (tacite reconduction)	2024	1	Article 3 : Intérêts	25/11/2022
SCCV Le belvédère	Convention d'avance en compte courant d'associé.	Détermination des conditions et modalités de cette avance qui permettra d'assurer le financement des premières dépenses de l'opération.	12/10/2022	2 ans (tacite reconduction)				27/09/2022
SCCV Le belvédère	Convention de prestations de services gestion administratives et financières, montage, conduite d'opération et commercialisation.	Définition du contenu des missions d'assistance et d'accomplissement des actes de gestion et d'administration et leur rémunération.	15/12/2023	Durée de vie de la SCCV				27/09/2022
SCCV Le clos des vignes	Convention de prestation de services Montage d'opération et commercialisation.	Définition du contenu des missions d'assistance et d'accomplissement des actes de gestion et d'administration et leur rémunération.	22/09/2022	Durée de vie de la SCCV				
SCCV Ilosens	Convention de partenariat Opération immobilière	Fixer les modalités de la collaboration entre Savoisiennne et Vinci Immo dans le cadre de l'opération Ilosens.	22/12/2023	Durée de vie de la SCCV				
SCCV Pont Pierre	Convention de prestation de services montage et conduite d'opération et commercialisation.	Définition du contenu des missions d'assistance et d'accomplissement des actes de gestion et d'administration et leur rémunération.	21/12/2023	Durée de vie de la SCCV				
SCCV Rumilly Cessens	Convention de prestations de services.	Définition du contenu des missions d'assistance et d'accomplissement des actes de gestion et d'administration et fixation de la rémunération.	09/12/2024	Durée de vie de la SCCV				27/05/2025
SSLI	Convention cadre mandat de gérance locative.	Détermination du patrimoine confié, des missions et des pouvoirs en lien avec cette mission.	20/12/2018	3 ans (tacite reconduction)	2020	2	Article 2: Patrimoine confié en gérance	18/07/2019
SSLI	Convention d'avance en compte courant d'associé.	Détermination des conditions et modalités de cette avance qui permettra d'assurer le financement des acquisitions de tènement immobiliers	20/12/2018	5 ans (tacite reconduction)	2023	1	Article 2 : Modalités de versement en CCA.	18/07/2019

La liste des conventions suivantes approuvées par le Conseil d'administration au titre de l'exercice comptable 2025 :

Société	Intitulé	Objet	Date de signature initiale	Durée	Année de révision	Avenant n°	Modifications	Approbation AGO
Maître Laure Combaz	Convention de prestations de services	Définition du contenu des missions d'assistance et d'accomplissement des actes de gestion et d'administration et fixation de la rémunération.	17/04/2025	1 an (tacite reconduction)				
Orsol	Convention de gestion comptable et financière et de gestion des baux	Définition du cadre juridique et comptable des missions d'assistance	14/02/2019	1 an (tacite reconduction)	2022	1	Article 7 : barème des rémunérations	04/04/2023
SCCV Chartreuse de Parme	Convention d'avance en compte courant d'associé	Non rémunération du compte courant						
SCCV Bois joli	Convention de prestations de services	Détermination du contenu des missions et de leurs rémunérations.	21/11/2022	1 an (tacite reconduction)				25/11/2022
SCCV Pont Pierre	Convention d'avance en compte courant d'associé	Non rémunération du compte courant	16/10/2025	Durée de vie de la SCCV				
SCCV La bobine	Convention d'avance en compte courant d'associé	Détermination des conditions et modalités de cette avance qui permettra d'assurer le financement des premières dépenses de l'opération.	24/11/2020	1 an (tacite reconduction)	2024	1	Article 3 : Intérêts	24/11/2020
SCCV La bobine	Convention de prestations maîtrise d'ouvrage et commercialisation	Détermination du contenu des missions de maîtrise d'ouvrage et commerciales.	24/11/2020	1 an (tacite reconduction)				24/11/2020
SCCV Les charmilles	Convention d'avance en compte courant d'associé	Détermination des conditions et modalités de cette avance qui permettra d'assurer le financement des premières dépenses de l'opération.	16/05/2019	1 an (tacite reconduction)	2024	1	Article 3 : Intérêts	16/01/2019
SCCV Les charmilles	Convention de prestations gestion administrative et financière et gestion locative de lots en PSLA	Définition du cadre juridique et comptable des missions d'assistance	16/05/2019	1 an (tacite reconduction)	2020	1	Article 5 : Rémunération	16/01/2019
SCCV Petit Bois	Convention d'avance en compte courant d'associé	Non rémunération du compte courant						
SSLI	Convention de prestations juridiques et comptables	Définition du cadre juridique et comptable des missions d'assistance	08/04/2019	1 an (tacite reconduction)				18/07/2019

Savoisienne Habitat en quelques données clés

(au 31/12/2025)

	2025	2024	2023	2022	2021
Total Bilan (en Mn€)	212,78	197,55	193,61	196,49	202,76
Dont capitaux propres	68,74	65,96	64,23	63,39	60,39
Résultat après impôt (en Mn€)	2,16	1,44	0,91	2,34	2,41
Résultat exploitation	2,52	1,86	1,80	1,91	1,80
Résultat financier	-1,84	-1,61	-2,45	-1,25	-0,80
Résultat exceptionnel (inclus IS)	1,49	1,10	1,56	1,68	1,41
Nb salariés (Equivalent temps plein)	64	57,48	55,98	53,16	49,8

Activité Promotion

Livraisons d'appartements	94	42	95	114	50
Livraisons de CMI	1	11	8	7	2
Livraisons de terrains	9	6	13	14	16
CA Promotion (en Mn€)*	32,52	33,46	23,21	25,35	11,84

(*) Le CA intègre la QP de CA des SCCV

+ Activité Promotion SCCV

Livraisons d'appartements	17	55	0	1	3
---------------------------	----	----	---	---	---

Activité Location

Nb de logements d'habitat (inclus foyers)	1 192	1 170	1 153	1 082	1 073
Nb de locaux commerciaux	23	23	23	23	24
CA Locatif (en Mn€)**	8,20	7,85	7,09	6,82	6,23

(**) Incluses récupérations de charges locatives et RLS - Hors redevances locatives PSLA

Activité Gérance locative

Nb de logements gérés en régie	427	405	390	317	288
CA Régie locative (en Mn€)	0,21	0,19	0,17	0,15	0,15

Activité Syndic

Nb de copropriétés	212	207	206	205	200
Nb de lots	6 401	6 405	6 194	5 661	5 441
CA Syndic (en Mn€)***	1,34	1,27	1,16	1,04	0,98

(***) Inclus produits des activités annexes

Activité Transactions – Ventes HLM

Nb de transactions	8	7	9	10	11
Prix de cession des logements vendus (en Mn€)	1,47	1,25	1,54	1,67	1,44



Autres indicateurs financiers (En Mn €)

	2024	2025
Capacité d'autofinancement brut	3,30	4,20
Autofinancement net	1,85	2,70
Fonds de roulement	32,18	31,88
Besoin en fonds de roulement	21,05	20,53
Disponibilités	11,13	11,35

chiffres clés



Savoisienne habitat

SAVOISIENNE HABITAT
400, rue de la Martinière, Bassens
73 025 Chambéry Cedex

Tél. 04 79 33 37 45
infos@savoisienne.com

SUIVEZ-NOUS



www.savoisienne.com